

VYSOKÁ ŠKOLA BÁŇSKÁ – TECHNICKÁ UNIVERZITA OSTRAVA
EKONOMICKÁ FAKULTA

KATEDRA VEŘEJNÉ EKONOMIKY

Oceňování zemědělských pozemků

Valuation of Agricultural Land

Student: Bc. Monika Bolcková
Vedoucí diplomové práce: Ing. David Slavata, Ph.D.

Ostrava 2015

Zadání diplomové práce

Student: **Bc. Monika Bolcková**
Studijní program: N6202 Hospodářská politika a správa
Studijní obor: 6202T055 Veřejná ekonomika a správa
Téma: **Oceňování zemědělských pozemků**
Valuation of Agricultural Land

Zásady pro vypracování:

1. Úvod
 2. Přístupy k oceňování nemovitých věcí
 3. Dotační politika v oblasti zemědělství
 4. Ocenění vybraného souboru majetku
 5. Interpretace výsledků a doporučení
 6. Závěr
- Seznam použité literatury
Seznam zkratk
Prohlášení o využití výsledků diplomové práce
Seznam příloh
Přílohy

Seznam doporučené odborné literatury:

- BRADÁČ, A., J. FIALA a V. HLAVINKOVÁ. *Nemovitosti – oceňování a právní vztahy*. 4. přeprac. a dopl. vyd. Praha: Linde, 2007. 740 s. ISBN 978-80-7201-679-2.
ORT, Petr. *Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy*. Praha: Leges, s. r. o., 2013. 176 s. ISBN 978-80-87212-77-9.
SHAPIRO, E., D. MACMIN and G. SAMS. *Modern Methods of Valuation*. New York: Routledge, 2013. 516 p. ISBN 978-0-08-097116-2.

Formální náležitosti a rozsah diplomové práce stanoví pokyny pro vypracování zveřejněné na webových stránkách fakulty.

Vedoucí diplomové práce: **Ing. David Slavata, Ph.D.**

Datum zadání: 21.11.2014

Datum odevzdání: 25.04.2015



doc. Ing. Petr Tománek, CSc.
vedoucí katedry



prof. Dr. Ing. Dana Dluhošová
děkanka fakulty

Místopřísežné prohlášení o samostatném vypracování diplomové práce

Místopřísežně prohlašuji, že jsem celou práci, včetně všech příloh, vypracovala samostatně.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Mláková' with a small mark above the 'a'.

V Ostravě dne: 15.4.2015

.....

Obsah

1 Úvod.....	3
2 Přístupy k oceňování nemovitých věcí.....	5
2.1 Administrativní cena nemovitých věcí.....	7
2.1.1 Cenová mapa zemědělských pozemků.....	8
2.2 Tržní ocenění nemovitých věcí	9
2.2.1 Způsoby tržního ocenění	12
2.3 Porovnávací přístup.....	13
2.4 Výnosový přístup	15
2.4.1 Kapitalizace a diskontace pozemkové renty.....	15
2.4.2 Reziduální hodnota pozemků	17
3 Dotační politika v oblasti zemědělství	18
3.1 Druhy dotací v zemědělství.....	19
3.2 Zásady pro poskytování dotací.....	20
3.3 Poskytování dotací	20
3.4 Dotace na zemědělský pozemek 2014.....	21
3.5 Hodnocení využívání dotací.....	23
4 Ocenění vybraného souborů majetku	24
4.1 Klokočůvek – orná půda.....	25
4.1.1 Administrativní ocenění dle § 6 vyhlášky 441/2013 Sb.....	26
4.1.2 Porovnávací metoda	27
4.1.3 Výnosová metoda	28
4.2 Pozemek - trvalý travní porost	30
4.2.1 Administrativní ocenění dle § 6 vyhlášky 441/2013 Sb.....	31
4.2.2 Porovnávací způsob.....	32
4.2.3 Výnosový způsob	34
4.3 Pozemek - zahrada.....	35
4.3.1 Administrativní ocenění dle § 6 vyhlášky 441/2013 Sb.....	37
4.3.2 Porovnávací způsob.....	38
4.3.3 Výnosový způsob	39
4.3.4 Nabídka odkupu	40

5 Interpretace výsledků a doporučení.....	41
5.1 Orná půda	41
5.2 Trvale travní porost	42
5.3 Zahrada.....	44
5.4 Srovnání administrativního a tržního ocenění.....	45
5.5 Srovnání cen.....	47
6 Závěr.....	49
Seznam použité literatury	50
Seznam zkratek	52
Prohlášení o výsledku diplomové práce	
Seznam příloh	
Přílohy	

1 Úvod

Oceňování věcí je nedílnou součástí fungujícího ekonomického systému. Bez ocenění bychom nebyli schopni určit hodnotu majetku a bez tohoto určení by nebylo možné s majetkem disponovat a vytvářet ekonomický proces. Ocenit lze hmotné i nehmotné věci, a to nejen v současnosti, ale lze oceňovat i jejich budoucí hodnotu, kdy se hodnota věcí v čase i oceňovaném prostoru mění. Oceňování je tedy tvůrčí proces stanovování ceny dané věci.

V České republice se oceňování nemovitých věcí provádí buď administrativně, nebo na principu tržního ocenění. Administrativní ocenění je oceňování nemovitých věcí podle zákona č. 151/1997 Sb. a jeho prováděcí vyhlášky č. 441/2013 Sb. Administrativní ocenění se používá při stanovení ceny pro účely určení daně z nemovitosti, při soudním sporu, při sjednávání pojištění nebo pro zhodnocení ceny nemovité věci pro banky. Tržní ocenění je naopak určení hodnoty nemovitých věcí, které se vytváří dle preferencí na trhu s nemovitými věcmi.

Určení ceny pro daňové účely má vliv na veřejné finance. Proto by cena měla být co nejrealističtější, aby bylo možné spravedlivě určit výši těchto daní. Tento veřejný zájem je na trhu s nemovitými věcmi uplatňován příkazy a nařízeními, které jsou uplatňovány příslušnými orgány. Pro zajištění průhlednosti tohoto procesu je informace o vlastnictví věcí veřejnou a dostupnou.

Cílem diplomové práce bude ocenění vybraných souborů nemovitých věcí, kdy na praktických příkladech bude použito administrativní a tržní ocenění, pomocí právních předpisů a tržních metod, které jsou v České republice využívány. Administrativní oceňování vychází ze zákona o ocenění č. 151/1997 Sb. a jeho prováděcí vyhlášky č. 441/2013 Sb. Tržní ocenění bude vycházet z přístupů porovnávacího a výnosového. Porovnávací přístup určí hodnotu pozemku srovnáním cen. Pomocí výnosového přístupu bude určena cena zemědělských pozemků, dle jejich budoucích výnosů. Po zhodnocení bude vybrána nejvhodnější metoda ocenění pro daný zemědělský pozemek.

Hypotéza této diplomové práce předkládá, že se administrativní cena liší oproti ceně obvyklé o více jak 20 %, a to i po zvýšení cen bonitovaně půdních ekologických jednotek v roce 2014. Důvod pro toto tvrzení se zakládá na strnulosti cen ve vyhlášce při administrativním oceňování, kdy dochází k časovému zpoždění při implementaci nových cen. Oproti tomu tržní cena pružně reaguje na tyto změny nabídky a poptávky.

Diplomová práce je rozdělena do šesti kapitol. Z nichž první část je úvod. Druhá a třetí část se bude zabývat teorií oceňování nemovitých věcí a dotační politikou v zemědělství. Ve čtvrté části bude na praktických příkladech provedeno ocenění zemědělských pozemků typu orná půda, trvale travní porost a zahrada dle administrativního a tržního ocenění. V páté části pak budou tyto výsledky interpretovány do skutkového zjištění. V poslední části bude provedeno zhodnocení předkládaných hypotéz a určeného cíle diplomové práce.

2 Přístupy k oceňování nemovitých věcí

Nemovitá věc je definována v § 498 občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. jako:

pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.¹

Pozemky se dle zákona č. 151/1997 Sb., zákona o ocenění rozdělují na:

- stavební pozemky – budovy, jednotky, venkovní úpravy,
- zemědělské pozemky evidované v katastru nemovitostí,
- lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí,
- vodní nádrže a toky evidované v katastru nemovitostí,
- jiné pozemky.

Dále se člení na:

- nezastavěné pozemky, evidované v katastru nemovitostí jako: zastavěné plochy a nádvoří, v jednotlivých druzích pozemků, zahrady nebo ostatní plochy a pozemky s právem stavby,
- zastavěné pozemky, evidované v katastru nemovitostí jako: zastavěné plochy a nádvoří, ostatní zastavěné plochy a pozemky skutečně zastavěné.²

Pozemky jsou dle katastrálního zákona definovány jako část zemského povrchu oddělená hranicí katastrálního území. Specifickými znaky pozemků je jejich nereprodukovatelnost,

¹ Zákon č. 89/2012 Sb. ze dne 3.2.2012 občanský zákoník. In: *Sbírka zákonů České republiky*. 2012. částka 33. Dostupné také z: <http://business.center.cz/business/pravo/zakony/obcansky-zakonik/cast1h4d2.aspx>

² BRADÁČ A., J. FIALA a V. HLAVINKOVÁ. *Nemovitosti – oceňování a právní vztahy*. 4. přeprac. a dop. vyd. Praha: Linde, 2007, 740 s. ISBN 978-80-7201-679-2.

neopotřebovatelnost, nekonečná životnost, nepřemístitelnost a konečná nabídka. Spolu s prací a kapitálem je půda považována za základní výrobní faktor.

Pozemky nevznikají lidskou činností, nelze je vyrobit, a proto není možné v jejich oceňování promítat do jejich výsledné ceny výrobní náklady, ale pouze náklady vynaložené na jejich pořízení. Na rozdíl od jiných výsledků lidské činnosti se tak na pozemku neprojevuje zastarávání, znehodnocování ani se trvale neopotřebovávají, tedy znehodnocení pozemku není způsobováno jeho stářím. Ekonomická a technická životnost staveb je omezená, což hraje roli při výpočtu hodnoty pozemku. Dalším specifikem pozemků je, že jsou vždy spojeny s pozemky sousedních vlastníků. Klíčovou charakteristikou pro zhodnocení pozemků je jejich plocha.

Nabídka pozemků je limitována plochou zemského povrchu. Není tedy možné zvětšovat plochu pozemků. Pozemky však lze přesunovat z jiného segmentu trhu, tzn. importovat je např. z lesního fondu do stavební oblasti. Nabídka pozemků může být v souvislosti s jejich nedostatkem nepružná, neboť jejich omezené množství způsobuje i při zvyšování ceny růst poptávky.³

V příloze vyhlášky Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního č. 190/1996 Sb., jsou uvedeny druhy pozemků a způsoby jeho využití. Dle zmiňované vyhlášky jsou pozemky rozděleny na 10 druhů pozemků a 27 způsobů jejich využití. Správné zařazení pozemku vychází ze stavebního zákona, z územního plánu obce, ze zákona o obcích, z katastrálního zákona, vodního či lesního zákona nebo zákona o pozemkovém fondu.⁴

Oceňování nemovitých věcí se v České republice provádí dvěma způsoby. Jedná se o ocenění administrativní tzv. úřední cenou a oceňování prováděné na tržních principech tzv. cenou obvyklou.

³ ZAZVONIL Z., *Odhad hodnoty pozemku*. 2. vyd. Praha: Vysoká škola ekonomická v Praze., 2009. 201 s. ISBN 978-80-245-1211-2.

⁴ DÖRFL, L., KRATĚNA J., ORT P. a V. VÁCHA *Soudní znaleství aneb minimu znalostí znalce nejen v oboru ekonomika – ceny a odhady nemovitostí*. 1. vyd. Praha: České vysoké učení technické v Praze, 2009, 148 s. ISBN 978-80-01-04307-3.

2.1 Administrativní cena nemovitých věcí

Administrativní cena nemovitých věcí je cena stanovená na základě cenového předpisu. Tato cena slouží k daňovým účelům, k odkupu pozemků ve vlastnictví státu nebo ke zjištění ceny u pozemkových úprav. U administrativního ocenění se používá pro ocenění bonitovaně půdní ekologická jednotka (dále jen BPEJ). BPEJ je stanovena ve vyhlášce č. 441/2013 Sb., tzv. oceňovací vyhlášce v příloze č. 4. Jedná se o 5 místní kód s rozlišením klimatických podmínek zemědělské půdy.

BPEJ kód se skládá z:

- první číslice – označuje klimatický region,
- druhé a třetí číslice – označuje příslušnost k hlavní půdní jednotce,
- čtvrté číslice – označuje svažitost a expozici terénu ke světovým stranám,
- páté číslice – označuje hloubku a skeletovitost půdního profilu.

Každá BPEJ je přiřazena cena za 1 m². Na základě výpisu z katastru nemovitostí zjistíme příslušný kód BPEJ. Pokud nemá pozemek kód přiřazen, vzneseme dotaz na příslušný katastrální úřad, na to zda je pozemek bonitován. Pokud pozemek bonitován není, ocení se průměrnou základní cenou, která je stanovena v katastrálním území dle vyhlášky č. 256/2013 Sb.

Takto vypočtena základní cena se upraví o přírážky a srážky uvedené ve vyhlášce č. 441/2013 Sb. v příloze č. 5 a vynásobí se výměrou pozemku.⁵

Administrativní oceňování provádí znalec dle daných pravidel oceňování. Znalec je fyzická osoba, vykonávající činnost podle speciálního zákona. Výkon znalecké činnosti je upraven zákonem č. 36/1997 Sb., o znalcích a tlumočnících a prováděn vyhláškou MS ČR č. 37/1967 Sb. Procesní postavení znalců upravuje občanský soudní řád - zákon č. 99/1963 Sb., trestní řád – zákon č. 141/1964 Sb., a správní řád – zákon č. 500/2005 Sb. Znalec je zapsán do centrálního seznamu znalců v České republice vedeném na portálu www.justice.cz. Znalecká

⁵ BRADÁČ A., SCHOLZOVÁ V. a P. KREJČÍŘ. *Úřední oceňování majetku 2014*. 1. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2013, 314 s. ISBN 978-80-7204-867-0.

činnost podléhá v kontrolní působnosti tomu orgánu, který jej jmenoval. Odměny za ocenění od soudu se účtují podle regulované sazby ve vyhlášce MS ČR 432/2002 Sb., u ostatních subjektů jde o cenu vzniklou dohodou.

Výsledkem ocenění je znalecký posudek. Znalec v něm popíše zkoumanou skutečnost a zformuluje závěr. Znalecký posudek se využívá v soudních nebo správních řízeních.

K vyhotovení znaleckého posudku jsou potřebné následující podklady:

- výpisy z katastru nemovitostí,
- katastrální mapy,
- pozemkové knihy,
- cenové mapy pozemků,
- nájemní smlouvy,
- stavebně právní dokumentace,
- přiznání k dani z nemovitostí,
- pojistné smlouvy,
- smlouvy o službách,
- smlouvy o správě nemovitostí.⁶

2.1.1 Cenová mapa zemědělských pozemků

Cenové mapy pozemků jsou graficky znázorněné oblasti s vyznačenými cenami v Kč za 1 m². Jsou sestaveny dle skutečných realizovaných prodejních cen v kupních smlouvách. Údaje sbírají na základě dobrovolného podání místně příslušné obecní úřady. Návrh cenové mapy předkládá obec Ministerstvu financí, které ji zveřejní v cenovém věstníku. Obce na realizaci této databáze spolupracují s Katastrálními úřady. Zhodnocení pozemku dle cenové mapy je také jedním ze způsobu nepřímého porovnání. Problémem při vytváření těchto cenových map je získávání údajů, ze kterých jsou tvořeny. Nahlédnutí do těchto cenových map je bezplatné a zpřístupní se každému, kdo o to požádá. Důležitým prvkem pro udržení reálnosti těchto map

⁶ DÖRFL, L., KRATĚNA J., ORT P. a V. VÁCHA *Soudní znaleství aneb minimu znalostí znalce nejen v oboru ekonomika – ceny a odhady nemovitostí*. 1. vyd. Praha: České vysoké učení technické v Praze, 2009, 148 s. ISBN 978-80-01-04307-3.

je jejich stálá aktualizace. Při tržním oceňování je cenová mapa pouze doprovodným vodítkem k určení orientační ceny na trhu s nemovitými věcmi. Při administrativním oceňování je již reálným podkladem pro výpočet ceny.

2.2 Tržní ocenění nemovitých věcí

Trh s nemovitými věcmi není jednotný celek. Existuje celá řada trhů na místní, národní i mezinárodní úrovni. Na trhu se promítají všechny touhy, názory a rozhodnutí prodávajících i kupujících. Rozsah tržních cen závisí na celkové elasticitě poptávky a nabídky. Tržním oceněním se analyzuje chování kupujících na tomto trhu. Jde tedy o posudek zajištěný na základě dostupných informací. Většina transakcí je na trhu s nemovitými věcmi prováděna soukromě, a i když jsou tyto transakce známy, nemusí být užitečné, pokud nejsou úplné.⁷

Tržní hodnota je hodnota, které lze dobrovolně, v dané době, v konkrétních podmínkách a legálně dosáhnout. Předpokládá se, že obě strany jsou seznámeny s předmětem koupě. Ovšem každou nemovitou věc jsme schopni prodat pouze za cenu, za kterou ji je někdo ochoten koupit.

Dle zákona o cenách č. 526/1990 Sb., je cena peněžní částka sjednána při nákupu nebo prodeji. Dle komunitárního práva je tržní hodnota cena, za kterou by budovy a pozemky mohly být na základě smluvního ujednání prodány, kdy je majetek vystaven tržním podmínkám. Dle mezinárodního sdružení odhadců, je to odhadnutá částka, za kterou má být nemovitá věc prodána v den ocenění. Jedná se tedy o dobrovolný akt mezi prodávajícím a kupujícím, kdy obě strany jednání na základě své svobodné vůle a jsou plně seznámeny se stavem nemovité věci.

Tržní hodnota je tak střední hodnota cenového rozptylu předpokládaných tržních cen. Tržní cena je cena dosažena v určitém čase, konkrétním kupcem za konkrétní majetek.

Slovní pojem cena obvyklá se používá od roku 1997. Obvyklá cena se dle zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. rozumí cena, která je pořízena při prodeji stejného majetku. Obvyklá

⁷ SHAPIRO, E., D.MACMIN and G. SAMS. *Modern Methods of Valuation*. New York. Routledge.2013, 516 p. ISBN: 978-0-08-097116-2.

cena jde však pouze odhadnout. Zákon o ocenění definuje tzv. cenu obvyklou, která je definována jako: „*cena, která byla dosažena při prodeích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytnutí stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku, ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby.*“⁸

Dle Dörfla (2009) jsou základními metodami při zjišťování cen obvyklých: „*prostá reflexe, indukce, analogie modelování a syntéza.*“

Nejčastější a zároveň nejkvalitnější formou zjištění ceny jsou pravdivé a úplné informační systémy.

Mezi nejdůležitější databáze patří:

- databáze realizovaných cen pozemků tzv. cenová mapa,
- databáze realizovaných cen staveb,
- databáze obvyklých nájmu,
- databáze nákladů na provoz a údržbu nemovitých věcí,
- databáze realizovaných nákladů na pořízení stavby.⁹

Na cenu na trhu s nemovitými věcmi působí řada faktorů. Tyto faktory značně ovlivňují její výši. Na základě jejich posouzení je možné sestavit odhad tržního ocenění. Mezi tyto faktory patří:

- **vliv očekávání a změn** – na trhu dochází k řadě změn v důsledku jeho vývoje, je potřeba tyto změny analyzovat a na jejich základě predikovat budoucí vývoj.

⁸ ORT P., *Moderní metody oceňování nemovitostí na tržních principech*. 1. vyd. Praha: Aktris spol. s.r.o., 2007. 73 s. ISBN 978-80-7265-113-9.

⁹ DÖRFL, L., KRATĚNA J., ORT P. a V. VÁCHA *Soudní znaleství aneb minimu znalostí znalce nejen v oboru ekonomika – ceny a odhady nemovitostí*. 1. vyd. Praha: České vysoké učení technické v Praze, 2009, 148 s. ISBN 978-80-01-04307-3.

- **nabídka a poptávka** – cena se odvíjí od množství nabídky a poptávky, které jsou na trhu realizovány. Na ně působí makroekonomické a mikroekonomické vlivy, které je potřeba do své predikce zohledňovat.
- **nejvyšší a nejlepší využití** – je analýza, která zohledňuje soulad využití pozemku a územního plánu. Jedná se o nejlepší využití pozemku pro dosažení nejvyššího výnosu za dodržení platných legislativních norem.
- **substituce** – vychází z poznatku, že si kupující při možnosti výběru dvou shodných pozemků koupí ten levnější.
- **konformita** – stejná výše změny u všech pozemků ve stejné oblasti (např. snížení ceny pozemků v důsledku výstavby dálnice).
- **omezení vlastnických práv** – různé typy omezení vlastnických práv mají vliv na výslednou cenu nemovité věci (např. věcné břemeno, zástavní právo exekutora).
- **význam polohy** – základním parametrem ovlivňující cenu je jeho poloha.¹⁰

Ceny pozemků vychází z několika parametrů, které ovlivňují jeho výši. Preference kupujících na požadavky, které má pozemek splňovat, se od sebe mohou značně lišit, ale zpravidla se vyznačují společnými rysy, a to:

- velikost pozemku,
- zastavitelnost pozemku,
- lokalita,
- tvar pozemku,
- dostupnost pozemku,
- kapacita inženýrských sítí,
- svažitost pozemku,
- dopravní obslužnost,
- nutnost demolice stávajícího objektu,
- vlastnická práva,
- existence věcných břemen,
- územní rozhodnutí.¹¹

¹⁰ ZAZVONIL Z., *Odhad hodnoty pozemku*. 2. vyd. Praha: Vysoká škola ekonomická v Praze., 2009. 201 s. ISBN 978-80-245-1211-2.

¹¹ ORT P., *Moderní metody oceňování nemovitostí na tržních principech*. 1. vyd. Praha: Aktris spol. s.r.o., 2007. 73 s. ISBN 978-80-7265-113-9.

Odborníkem, který se zabývá oceňováním majetku dle živnostenského oprávnění, je odhadce. Zabývá se komerčním oceňováním nemovitých věci pro banky, pojišťovny apod. Svůj posudek nerazí kulatým razítkem se státním znakem, nemá povinnost vést odhadcovský deník a nepodléhá kontrole úřadu. Seznamy odhadců vedou banky, spořitelny a pojišťovny dle regionálního rozdělení. Získáním certifikátu si odhadce zvyšuje kvalifikaci a stává se z něj certifikovaný odhadce. Kontrolním orgánem je zde certifikační společnost.¹²

2.2.1 Způsoby tržního ocenění

Oceňování majetku se provádí podle jednotlivých přístupů:

- **nákladovým přístupem** – vychází z nákladů, které bylo nutné na pořízení vynaložit,
- **výnosovým přístupem** – vychází z výnosů, které lze za nemovitou věc utržit,
- **porovnávacím přístupem** – vychází z porovnání stejného předmětu,
- **oceňováním podle jmenovité hodnoty** – hodnota, za kterou je předmět oceněn,
- **oceňováním dle účetní hodnoty** – hodnota, oceněna na základě předpisů o účetnictví,
- **oceňováním dle kurzovní hodnoty** – vychází z předmětu ocenění,
- **oceňováním sjednanou cenou** – cena, která je sjednána při prodeji předmětu ocenění.¹³

Při tržním odhadu se zpravidla používá nákladový způsob ocenění. U nemovitého majetku, který je v pronájmu, lze použít i výnosový způsob. Porovnávací způsob se používá při odhadu ceny obvyklé, neboť obvyklá cena je zde zpravidla cenou tržní.

¹² DÖRFL, L., KRATĚNA J., ORT P. a V. VÁCHA *Soudní znaleství aneb minimu znalostí znalce nejen v oboru ekonomika – ceny a odhady nemovitostí*. 1. vyd. Praha: České vysoké učení technické v Praze, 2009, 148 s. ISBN 978-80-01-04307-3.

¹³ Zákon č. 151/1997 Sb. ze dne 17.6.1997 o oceňování majetku a změně některých zákonů (zákon o oceňování). In: *Sbírka zákonů České republiky*. 1997. částka 96. Dostupné také z: <http://www.podnikatel.cz/zakony/zakon-c-151-1997-sb-o-ocenovani-majetku-a-o-zmene-nekterych-zakonu-zakon-o-ocenovani-majetku/uplne/>

2.3 Porovnávací přístup

Porovnávací přístup stanovuje hodnotu dané nemovité věci na základě srovnání shodného nemovitého majetku v blízkém období. Ceny jsou tedy stanoveny v současných tržních hodnotách. Majetky jsou navzájem porovnány a následně je provedena korekční úprava jejich rozdílných vlastností.

Pro možnost využití porovnávací metody je potřeba, aby existovala databáze, dle které se mohou nemovité věci srovnávat. Nelze proto tuto metodu používat na nově vzniklých trzích. Využitelná databáze se odhaduje na dobu sběru informací 30 let. Jelikož se u nás informace na trhu s nemovitými věcmi schraňují 10 let, není ani tato databáze ještě zcela optimální. Důležité je také, aby informace obsažené v databázi byly úplné a pravdivé.

Porovnávací metoda se dá u pozemku snadno aplikovat. Základním rozhodujícím parametrem je rozloha pozemku.

Pro použití metody je třeba nemovité věci porovnat na základě několika hledisek, a je potřeba zjistit následující údaje o srovnávaných pozemcích, a to:

- **identifikační údaje o pozemku** – např. jedná-li se o zemědělskou půdu, katastrální území kde se pozemek nachází, adresu a parcelní číslo pozemku.
- **zásadní údaje o pozemku** – je nezbytné zjistit plochu a cenu pozemku za 1 m².
- **právní údaje o pozemku** – např. vlastnická práva, existence věcných břemen, omezení právních vztahů.
- **využití podle územního plánu** – pozemky mají v tomto rámci jinou cenu.
- **technické parametry** – např. lokalita, tvar pozemku, svažitost, dostupnost inženýrské sítě a dopravní obslužnost.
- **datum uskutečnění prodeje** – cena pozemku se v období vyvíjí, je nutné srovnávat prodejní ceny nemovitých věcí za shodné období nebo upravit tento rozdíl o vlivy, které v tomto období na cenu pozemku působily. Cena realizovaná zpravidla do 1 roku

nepotřebuje úpravu, jedná se o cenu aktuální. Prodej starší 1 roku je již třeba upravit o korekční činitel např. z důvodu inflace.¹⁴

Porovnání můžeme provést buďto:

- **metodou porovnání odbornou rozvahou** – jedná se o nejméně složitou metodu, ovšem její výsledky jsou více nepřesné, než u ostatních metod, a to pomocí vzorce:

$$PH = \frac{1}{n} \cdot \sum_{i=1}^n PC$$

PH... cena zjištěna porovnáním

n... počet vzorků

PC... cena prodejních vzorků

- **metodou zjištění hodnoty pomoci koeficientů prodejnosti** – metoda, která je nejčastěji používaná odhadci. U této metody je důležité, aby byla vytvořena databáze nemovitostí, kde je zadána skutečná cena prodeje a datum realizace.
- **přímým porovnání** – kdy je nemovitý majetek porovnán s určitou množinou, a to buď přímým přičítáním a odečítáním částek pomocí přírážek nebo srážek, kdy při pozitivní odlišnosti se toto zohlední srážkou a při negativní odlišnosti přírážkou nebo pomocí koeficientů, kdy horší odlišnost má hodnotu menší než 1 a lepší odlišnost hodnotu vyšší než 1.
- **nepřímým porovnání** – kdy je nemovitý majetek porovnán s průměrnou hodnotou obvyklou v daném katastrálním území.

¹⁴ ORT P., *Oceňování nemovitostí – moderní přístupy a metody*. 1. vyd. Praha: Leges,s.r.o., 2013. 176 s. ISBN 978-80-87212-77-9.

2.4 Výnosový přístup

Tato metoda je časově méně náročná než porovnávací způsob. Jedná se o zhodnocení nemovité věci na základě výpočtu budoucího toku příjmů, který je schopna nemovitá věc zajistit. Tržní hodnota je tedy rovna celkovému příjmu, kterou nemovitá věc do budoucna přinese. Ocenění je provedeno na základě kapitalizace budoucího příjmu. Výpočet tržní hodnoty příjmovou metodou se provádí pomocí analýzy nejvyššího a nejlepšího využití majetku. Jedná se o takové využití majetku, které zajistí největší dlouhodobý příjem. Výnosový přístup se stanoví buď podle kapitalizace a diskontace pozemkové renty, nebo podle reziduální hodnoty pozemků na bázi výnosů.

2.4.1 Kapitalizace a diskontace pozemkové renty

Pozemková renta vyjadřuje užitek z vlastnictví pozemku. Jedná se tedy o stálý výnos, který plyne z vlastnictví pozemku. Pozemkovou rentu máme dvojího typu: absolutní – používá se u ocenění u vlastníků nejméně výhodných pozemků a relativní – která je navýšena a používá se u vlastníků výnosnějších pozemků (Bradáč, 2007).

Omezené množství pozemků má na tuto výnosovou rentu značný vliv. Tento výnos se dá odhadnout pomocí kapitalizace této výnosové renty. Jedná se tedy o míru zhodnocení kapitálu vloženého do nemovité věci. Je v ní obsažena míra výnosnosti investice (očekávané výnosy), míra návratnosti investice (poměr budoucí a současné hodnoty investice) a míra rizika.

Kapitalizační míra je tedy poměr realizovaných tržních cen s realizovanými výnosy. K tomuto výpočtu je nutné znát výši rent pozemků v dané lokalitě.

Celková kapitalizační míra je dána součtem dílčích hodnot:

- R1 – kapitalizační míra bezrizikové investice např. cenné papíry,
- R2 – inflační míra (inlace snižuje reálnou hodnotu kapitálu),
- R3 – míra rizika (zpravidla vyšší riziko přináší vyšší zisk),
- R4 – míra životnosti (doba pro kterou je majetek schopen vytvářet zisk).

Dalším způsobem výpočtu kapitalizační míry je možnost jejího převzetí v oceňovací vyhlášce. Kapitalizační míra získána tímto způsobem má výhodu v tom, že zhodnotí stav nemovité věci a je podepřena právním předpisem. Nevýhodou je, že tento údaj je zprůměrován na celou Českou republiku. Další nevýhodou je časové zpoždění, které vzniká prostojem, než je stav kapitalizační míry vyhlášen v prováděcí vyhlášce.

Pro zjištění tržní hodnoty výnosovou metodou dosadíme hodnotu očekávaného výnosu a kapitalizační míry do tohoto vzorce. Nejčastěji se používá dosazení do tzv. věčné renty (konstantní výnos po neomezenou dobu):

$$VH = \frac{\check{V}}{i}$$

VH... cena určena výnosovým způsobem

ČV... čistý roční výnos v Kč

i... úroková míra setinná

Výpočet podle výnosové metody, při nichž z nemovité věci plyne dočasný výnos, neboť nemovitá věc po skončení buďto zanikne nebo bude prodána, se vypočte podle vzorce:

$$VH = \check{V} \cdot \frac{1 - \frac{1}{(1+i)^n}}{i}$$

VH... cena určena výnosovým způsobem

ČV... čistý roční výnos v Kč

i... úroková míra setinná

n... zbývající doba životnosti

Výpočet výnosové hodnoty pokud majitel hodlá věc po určité době prodat, se vypočte jako:

$$VH = \check{C}V \cdot \frac{1 - \frac{1}{(1+i)^n}}{i} + \frac{R}{(1+i)^n}$$

VH... cena určena výnosovým způsobem

ČV... čistý roční výnos v Kč

i... úroková míra setinná

n... zbývající doba životnosti

R... předpokládaná prodejní cena v roce n

2.4.2 Reziduální hodnota pozemků

Reziduální hodnota pozemků se vypočítává na bázi výnosů. Při jejím použití je hledána hodnota indikovaná na základě zbytkového přístupu tzn., že se vypočte hodnota pozemku a určí se její podíl na celkových výnosech. Tento podíl se od celkové hodnoty odečte a zůstane zbytek výnosů, kdy se pomocí míry kapitalizace určí reziduální hodnota pozemků.¹⁵

¹⁵ ZAZVONIL Z., *Odhad hodnoty pozemku*. 2. vyd. Praha: Vysoká škola ekonomická v Praze., 2009. 201 s. ISBN 978-80-245-1211-2.

3 Dotační politika v oblasti zemědělství

Pod pojmem dotace se rozumí peněžitý dar nebo úhrada ze strany státu nebo územně správního celku, subjektům na podporu jejich činností, které jsou ve veřejném zájmu. Dotace hrají roli v oblasti společenské, ekonomicko-politické a v oblasti finančních transferů. V oblasti společenské ovlivňují zaměstnanost a poptávku po potravinách. V politické oblasti jsou součástí vládní politiky. V oblasti finančních transferů na jedné straně stát vybírá daně, na druhé straně dotace poskytuje.

Ústředním orgánem v oblasti zemědělství je dle zákona č. 2/1969 Sb., o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy Ministerstvo zemědělství. Ministerstvo zemědělství realizuje národní zemědělskou politiku schválenou vládou a společnou zemědělskou politiku v rámci společenství Evropské unie. Hlavním úkolem je podpora tzv. „Evropského modelu zemědělství“, který se soustředí na zemědělskou produkci, šetrné užívání přírodní krajiny a dále propojení zemědělství s rozvojem venkova. Také realizuje převod přímých plateb z Evropské unie a národních plateb k přímé podpoře žadatelům. Ve spolupráci se Státním zemědělským intervenčním fondem realizuje programy podpory a rozvoje venkova.

Státní zemědělský intervenční fond (dále jen SZIF) vznikl v roce 2000 jako právnická osoba. Centrální pracoviště SZIF je v Praze. Dalších 7 regionálních odborů umístěním odpovídá úrovni NUTS II (Ústí nad Labem, České Budějovice, Hradec Králové, Brno, Olomouc a Opava). Začátkem roku 2013 pod správu SZIF spadlo 66 pracovišť Agentur pro zemědělství a venkov, které se staly místem příjmů žádostí o dotace. Legislativně je SZIF upraven zákonem o Státním zemědělském intervenčním fondu č. 256/2000 Sb., ve znění zákona č. 128/2003 Sb. a ve znění zákona č. 85/2004 Sb. a prováděcími právními předpisy ve formě nařízení vlády. SZIF je akreditovaná platební agentura, jejímž prostřednictvím je čerpána finanční pomoc z Evropské unie a národních zdrojů. Dále agentura zajišťuje kontrolu poskytovaných dotací.¹⁶

¹⁶MINISTERSTVO ZEMĚDĚLSTVÍ. MZ: *Agro* [online]. MZ [1. 2. 2015]. Dostupné z: <http://eagri.cz/public/web/mze/>

3.1 Druhy dotací v zemědělství

Dotace lze členit dle několika způsobu:

1. Základní členění:

- **dle subjektů** - donátorů a příjemců (např. donátorem můžou být státní instituce nebo Evropská unie).
- **dle účelu**, kdy se člení na:
 - **podporu výbory** – poskytování finanční pomoci na úhradu nákladů spojenou s výrobou.
 - **podporu odstoupení od výroby** – finanční pomoc s kompenzačním charakterem při útlumu výroby.
 - **mimovýrobní charakter**- např. welfare zvířat nebo ochranu krajiny.
 - **podpůrné dotace** – např. na technické vybavení, na krytí úroků z úvěru, na pojištění nebo na poradenské služby.

2. Členění dle jejich účinnosti:

- **dotace prospěšné** – efekt z dotace zlepšuje nebo aspoň nezhoršuje výsledek.
- **dotace pochybné** – jedná se o určitou formu zneužití dotace např. vývoz dotací nebo pohledávky za utrpěnou škodu.
- **dotace zmařené** – dotace ztracené v rámci nedodržení podmínek nebo podvodů.
- **dotace postrádané** – např. zdaněné dotace použité pro vlastní potřebu.

3. Členění z hlediska účetnictví a financování:

- **dotace na pořízení aktiv** - např. nákup dlouhodobého majetku, leasing.
- **dotace vztahující se k výnosům** - např. daně, pojištění.
- **odpustitelné půjčky** - obdoba nevratné dotace.¹⁷

¹⁷ KOUŘILOVÁ J., PŠENČÍK J. a D. KOPTA. *Dotace v zemědělství*. 1. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2009, 106 s. ISBN 978-80-7204-637-9.

3.2 Zásady pro poskytování dotací

Dotaci lze poskytnout pouze osobám, které splňují následující podmínky:

1. Žadatel musí mít trvalý pobyt nebo sídlo firmy na území České republiky.
2. Pozemek, na který je dotace požadována se musí nacházet na území České republiky.
3. Žadatelem nemůže být osoba vzniklá podle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákona v § 2716.
4. Žadatelem nesmí být osoba, která obdržela v příslušném roce na pozemek, na který je požadována dotace, úvěr z Podpůrného a garančního fondu.

Dotace poskytuje Ministerstvo zemědělství na základě podání písemné žádosti, kde uvádí žadatel potřebné údaje. Žádost o dotaci se podává jednou ročně v rámci Jednotné žádosti. Žádost se podává pro každý dotační program zvlášť. Žádost se doručuje na příslušné oddělení SZIF.

3.3 Poskytování dotací

Dotace ovlivňují rozvoj aktivit subjektů v zemědělství, zmírňují negativní dopady socioekonomického vlivu na přírodní prostředí, ovlivňují strukturu výroby a působí na hodnocení trvale udržitelného rozvoje venkova.

Dotace jsou poskytovány ze tří fondů. Z Evropského rybářského fondu na podporu rybářství, z Evropského zemědělského záručního fondu, který funguje od roku 1962 a od roku 2007 financuje už pouze aktivity společné zemědělské aktivity a z Evropského zemědělského fondu pro rozvoj venkova, který je rozdělen na 4 prioritní osy:

- **1 - Zlepšení konkurenceschopnosti zemědělství a lesnictví**
 - 1.1 Opatření zaměřená na restrukturalizaci a rozvoj fyzického kapitálu a podporu inovací
 - 1.2 Opatření přechodná pro Českou republiku a ostatní nové členské státy EU
 - 1.3 Opatření zaměřená na podporu vědomostí a zdokonalování lidského potenciálu

- **2 – Zlepšování životního prostředí a krajiny**
 - 2.1. Opatření zaměřená na udržitelné využívání zemědělské půdy
 - 2.2. Opatření zaměřená na udržitelné využívání lesní půdy
- **3 – Kvalita života ve venkovských oblastech a diverzifikace hospodářství venkova**
 - 3.1. Opatření k diverzifikaci hospodářství venkova
 - 3.2. Opatření ke zlepšení kvality života ve venkovských oblastech
 - 3.3. Opatření týkající se vzdělávání a informování hospodářských subjektů, působících v oblastech, na něž se vztahuje osa III
- **4 – Leader**
 - 4.1. Implementace místní rozvojové strategie
 - 4.2. Realizace projektů spolupráce

Dále tyto programy poskytují technickou pomoc při přípravě, hodnocení a kontrole v rámci programu a zajišťují zřízení a provoz celostátní sítě pro venkov.¹⁸

3.4 Dotace na zemědělský pozemek 2014

Finanční podpora z těchto fondů je poskytována v rámci přímých plateb, a to formou vyplacení plateb na hektar obhospodařované plochy. Dotace jsou žadatelům poskytovány z agentury SZIF. Na zemědělské pozemky je aktuálně možno využít dotace prostřednictvím přímých plateb nebo z Programu rozvoje venkova, a to následovně:

Dotace na zemědělský pozemek poskytované prostřednictvím přímých plateb:

- **jednotná platba na plochu (SAPS)** – o tuto dotaci může žádat fyzická nebo právnická osoba, která obhospodařuje zemědělskou půdu, tato půda však musí být vedena na žadatele v evidenci využití zemědělské půdy.
- **přechodné vnitrostátní platby** – nástupci národních doplňkových plateb.
- **zvláštní podpora na brambory na výrobu škrobu** – vyplacena žadateli na výměru zemědělské půdy.

¹⁸ STÁTNÍ INTERVENČNÍ ZEMĚDĚLSKÝ FOND. SZIF: Dotace [online]. SZIF [1. 2. 2015]. Dostupné z: <https://www.szif.cz/irj/portal/szif/szif-poskytuje?podobl=pozemek>

Dotace na zemědělský pozemek poskytované prostřednictvím Programu rozvoje venkova:

- **modernizace zemědělských podniků** – platby na podporu inovací, které zlepší konkurenceschopnost podniku.
- **spolupráce při vývoji nových produktů, postupů a technologií v zemědělství** – podopatření, které je zaměřeno na podporu inovací v zemědělství.
- **založení porostů rychle rostoucích dřevin pro energetické využití** – podopatření pro rozšíření výroby, která by měla přispět k posílení ekonomické a sociální dimenze udržitelnosti venkova.
- **pozemkové úpravy** - opatření, které řeší problematiku vlastnických vztahů pozemkové držby.
- **zahájení činnosti mladých zemědělců** – opatření pro zlepšení konkurenceschopnosti v zemědělství, jedná se o podporu podnikání zemědělců v nižší věkové skupině.
- **využívání poradenských služeb** – zlepšení informovanosti v zemědělství, podpora nových výrobních metod a technologií, které budou šetrné k životnímu prostředí.
- **platby za přírodní znevýhodnění poskytované v horských oblastech a platby poskytované v jiných znevýhodněných oblastech** – jedná se o platby na podporu zemědělců, kteří obhospodařují půdu v méně příznivých podmínkách. Cílem poskytované dotace je šetřit životní prostředí a zároveň zajistit pomoc těmto zemědělcům.
- **platby v rámci Natury 2000 na zemědělskou půdu** – dotace poskytované zemědělcům hospodařících v oblastech Natura 2000 (směrnice Rady 79/409/EHS a Rady 92/43/EHS) a v 1. zónách národního parku. Platby slouží k šetření životního prostředí a pomoc zemědělcům.
- **rámcová směrnice pro vodní politiku 2000/60/ES** – podopatření v souladu s článkem 38 nařízení Rady č. 1698/2005 a v souvislosti s 8 plány povodňových oblastí (Horního a Středního Labe, oblast povodí Horní Vltavy, oblast povodí Berounky, oblast povodí Dolní Vltavy, oblast povodí Ohře a Dolního Labe, oblast povodí Odry, oblast povodí Moravy a oblast povodí Dyje).
- **agroenvironmentální opatření** – podpora způsobu využití zemědělské půdy a zároveň pro zlepšení ochrany životního prostředí a krajiny.
- **platby v rámci Natury 2000 v lesích** – zachování hospodářského souboru lesních porostů.

- **lesnicko-environmentální platby** – zlepšování druhové skladby lesních porostů.
- **obnova lesnického potenciálu po kalamitách a podpora společenských funkcí lesů** – obnova lesního potenciálu po kalamitách a zavádění preventivních opatření.¹⁹

3.5 Hodnocení využívání dotací

Sledování přínosů a využívání dotací je důležitou činností pro zhodnocení efektivnosti jejich poskytování. Posuzování účelnosti vynaložených dotací je prováděno pomocí zhodnocení jejich míry a způsobu užití. V rámci využití dotací je hodnocen soulad využívání dotací se záměrem národní politiky a Evropské unie. Dále je nutné provést porovnání dodržování pravidel stanovených pro čerpání dotací.

S touto problematikou je spojena i otázka zneužívání dotací. Dotace v zemědělství jsou předmětem řady kontrol a i přesto, že je jejich využívání legislativně upraveno, dochází mnohdy k jejich zneužití.

Dle průzkumu (Kouřilová 2009) byly mezi nejčastější názory na kontrolu dotací sděleny názory zúčastněných:

- *instituce kontrolují spíše administrativní správnost nikoliv přínos dotace,*
- *skoro v žádném dotačním programu neexistuje účinná zpětná vazba,*
- *kontrola použitých finančních prostředků je hodnocena v rámci způsobilosti výdajů nikoliv podle efektivnosti využití,*
- *obzvláště z důvodu chyb poradců nebo nekompletních příloh, jsou žadatelé vyřazeni z jednání.*²⁰

¹⁹ STÁTNÍ ZEMĚDĚLSKÝ INTERVENČNÍ FOND. SZIF: Dotace [online]. SZIF [1. 2. 2015]. Dostupné z: <https://www.szif.cz/irj/portal/szif/szif-poskytuje?podobl=pozemek>

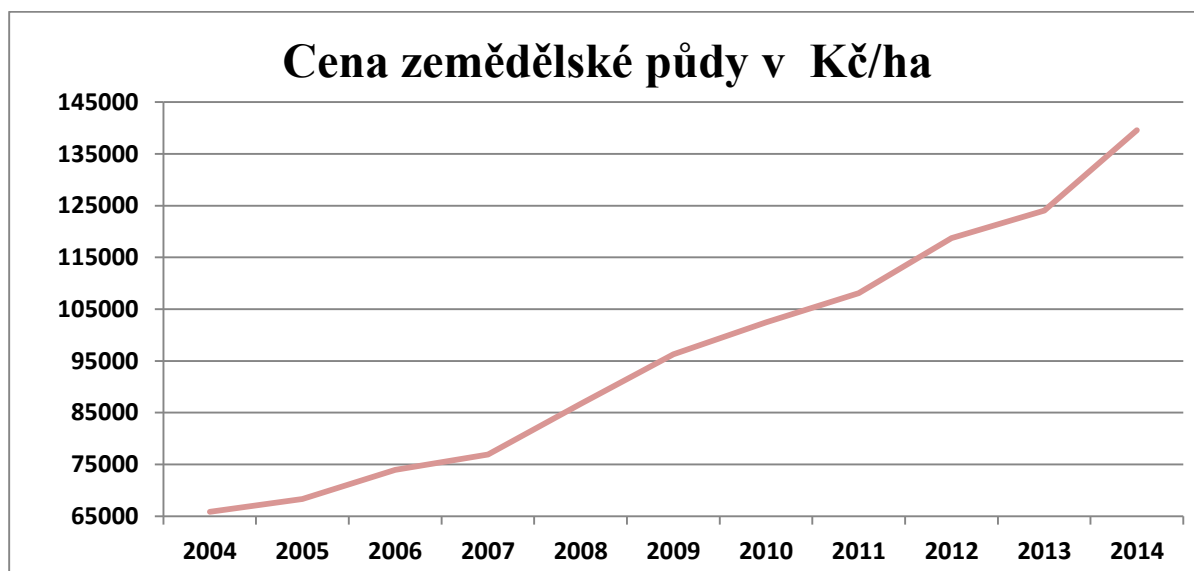
²⁰ KOUŘILOVÁ J., PŠENČÍK J. a D. KOPTA. *Dotace v zemědělství*. 1. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2009, 106 s. ISBN 978-80-7204-637-9.

4 Ocenění vybraného souborů majetku

Zemědělská půda se v současné době stává poptávanou komoditou. Její nákup se zvyšuje nejen z důvodu realizace zemědělských aktivit, ale i v rámci držení nemovité věci z důvodu jejího budoucího zhodnocení. Investování do půdy se tak stává atraktivní alternativní investicí, která zajistí budoucí příjem i např. v podobě nájemného.²¹

Zvyšující se zájem o nákup zemědělské půdy způsobuje nárůst její ceny oproti např. bytům, kde cena v současné době stagnuje. Dle prognóz bude cena půdy do budoucna stále růst a její zvýšení se předpokládá o 10-15 % ročně.²²

Graf č. 4.1 Vývoj ceny zemědělské půdy v 10 letém období



Zdroj: hospodářské noviny, vlastní zpracování

Jak uvádí graf č. 4.1, dochází za sledované období od roku 2004 do konce roku 2014 k nárůstu ceny, kdy ani v jednom roce nedošlo k jejímu poklesu. Po roce 2007 dochází ke zvýšení tempa nárůstu. Nejvíce je tento nárůst patrný v roce 2014, kdy došlo k navýšení oproti předchozímu roku zhruba o 12,5 %.

²¹ SHAPIRO, E., D.MACMIN and G. SAMS. *Modern Methods of Valuation*. New York. Routledge.2013, 516 p. ISBN: 978-0-08-097116-2.

²² HOSPODÁŘSKÉ NOVINY: *cena půdy* [online]. Hospodářské noviny [1. 2. 2015]. Dostupné z: <http://www.ihned.cz/>

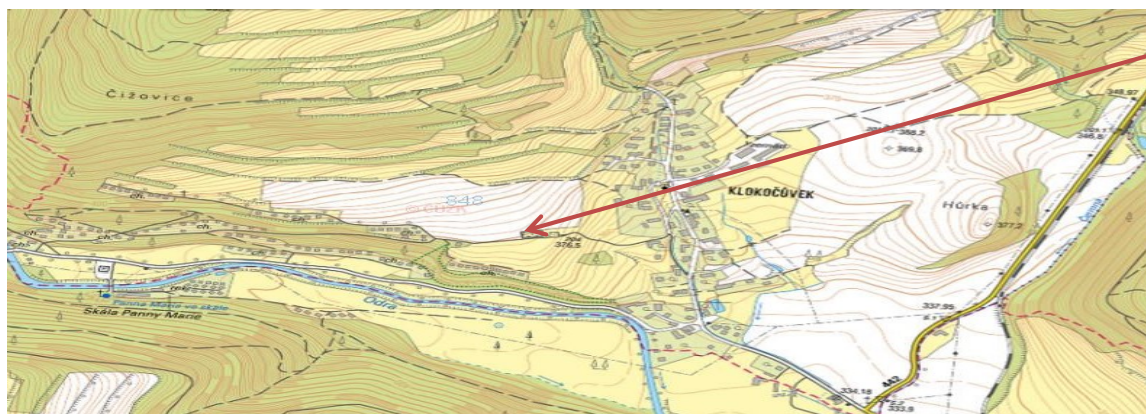
V diplomové práci bude provedeno ocenění zemědělských pozemků typu orná půda, trvale travní porost a zahrada. Všechny typy půdy budou oceněny administrativně dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. a tržně pomocí porovnávací a výnosové metody.

4.1 Klokočůvek – orná půda

Oceňovaná orná půda se nachází ve vesnici Klokočůvek, která je částí města Odry. Podle posledního sčítání lidu zde žije 150 obyvatel. Vesnice leží v oblasti přírodního parku Oderské vrchy.

Obec:	Odry
Katastrální území:	Klokočůvek [656526]
LV:	110
Typ parcely:	parcely katastru nemovitosti
Vlastnické právo:	osobní vlastnictví
Název:	zemědělský půdní fond
Druh pozemku:	orná půda
Parcelní číslo:	848
Rozloha:	4 809 m ²
BPEJ:	74713
Omezení vlastnických práv:	bez omezení

Obrázek 4.1 Katastrální mapa



Zdroj: CUZK, www.cuzk.cz

Popis:

Dle provedeného ohledání ze dne 22. 2. 2015 se orná půda nachází v nepříliš dostupné lokalitě v oblasti Oder. Tato oblast je specifikována jako podhorská, se ztíženými podmínkami pro pěstování plodin. V rámci sklizně je průměrné možné sklídit 5 000 kg plodiny na hektar. Oproti vedlejší oblasti Novojičínka, kde v průměru počítají 10 000 – 12 000 kg plodin na hektar. V okolí pozemku se nenachází žádný přírodní zdroj vody.

Obrázek č. 4.2 Orná půda



Zdroj: vlastní foto pořízené dne 22. 2. 2015

4.1.1 Administrativní ocenění dle § 6 vyhlášky 441/2013 Sb.

Výměra pozemku: 4 809 m²
BPEJ 74713: 2,87 Kč/m²

Dle zařazení kódu BPEJ se jedná o klimatický region mírně teplý, s průměrnými ročními teplotami 6-7 °C, s úhrnem ročních srážek 650-750 mm. Pozemky jsou mírně svažité se všesměrnou expozicí, která je středně skeletovitá a hluboká.

Srážka: 15 % ze ZC (pozemek od zastavěné obce je nad 5 km)
15 % ze ZC (zvýšena balvanovitost)
Celkem: - 30 % ze ZC

Výpočet administrativní ceny:

$$ZCU = ZC \pm K \quad (\text{vzorec 4.1})$$

$$ZCU = 2,87 - (30 \% \cdot 2,87) = \mathbf{2,009 \text{ Kč/m}^2}$$

$$AC = ZCU \cdot \text{výměra} \quad (\text{vzorec 4.2})$$

$$AC = 2,009 \cdot 4\,809 = \mathbf{9\,661 \text{ Kč}}$$

Výsledná cena pomocí administrativního ocenění je **9 661 Kč**.

4.1.2 Porovnávací metoda

Srovnání bude provedeno se zemědělskými pozemky v okolí, které byly prodány v roce 2014.

Tabulka č. 4.1 Srovnání zemědělských pozemků

Údaje	Pozemek I	Pozemek II	Pozemek III	Pozemek IV
Typ pozemku	orná půda	orná půda	orná půda	orná půda
Obec	Zbyslavice	Těškovice	Oldřišov	Vítkov
Prodejní cena v Kč	270 000	242 000	22 000	330 000
Rozloha pozemku v m²	14 293	22 000	1 847	7 331
Cena v Kč za m²	19	11	12	45
Druh transakce	prodej	prodej	prodej	prodej
Vlastnická práva	absolutní	absolutní	absolutní	absolutní
Lokalita	výborná	výborná	výborná	výborná
Tvar pozemku	pravidelný	rovinný	pravidelný	pravidelný
Dostupnost sítí	ne	ne	ne	ne
Dopravní obslužnost	dobrá	dobrá	dobrá	dobrá

Zdroj: znalecké posudky JUDr. Fučíkové, vlastní zpracování

Dle srovnání prodejních cen zemědělských pozemků, které nebylo potřeba upravovat koeficienty rozlišností, se cena v oblasti pohybuje zhruba kolem 11 – 45 Kč/m². Po stanovení průměrné ceny z těchto hodnocených vzorků bylo vyvozeno:

$$PH = \sum_{i=1}^n PC / \Sigma m^2 \quad (\text{vzorec 4.3})$$

$$PH = \frac{864\,000}{45\,471} = 19 \text{ Kč/m}^2$$

Cena hodnoceného pozemku byla stanovena průměrem na **19 Kč/m²**.

$$\text{tržní cena} = ZC \cdot \text{výměra} \quad (\text{vzorec 4.4})$$

$$\text{tržní cena} = 19 \cdot 4\,809 = 91\,371 \text{ Kč}$$

Podle srovnání s cenami nabízenými za obdobnou ornou půdu by hodnota pozemku odpovídala ceně **91 371 Kč**.

4.1.3 Výnosová metoda

Při sklizni 5 000 kg na hektar pšenice je z pozemku o rozloze 4 809 m² realizována produkce 2 400 kg pšenice. Výkupní cena pšenice je 5 200 Kč/t. Výnos z prodeje pšenice je tedy **12 480 Kč**.

Pro rok 2014 Kč pokryly dotace 1 hektar půdy částkou zhruba 12 000 Kč (6 500 Kč/hektar ze SAPS + ekologické dotace + dotace na přírodní znevýhodnění v horských oblastech). Pozemek byl tedy dotován z programů státu a s Evropské unie ve výši **5 770 Kč**.

Náklady, které jsou na pozemek vynakládány (orba, příprava, setí, hnojení, nafta, práce, daň z nemovitosti) byly dle vlastníka půdy pro rok 2014 vynaloženy ve výši **14 900 Kč**.

Tabulka č. 4.2 Výnosy a náklady v roce 2014

Výnosy	12 480 Kč
Dotace	5 770 Kč
Náklady	14 900 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

$příjmy + dotace - náklady = \text{čistý zisk}$

$$12\,480 + 5\,770 - 14\,900 = \mathbf{3\,350\,Kč}$$

Z prodeje produkce z orné půdy je realizován zisk ve výši **3 350 Kč**.

Dle sdělení vlastníka půdy je z hospodaření z tohoto pozemku vykazován zisk jen díky přijatým dotacím. Dle tabulky č. 4.2 je patrné, že v roce 2014 přijaté dotace pokryly i část souvisejících nákladů. Dotace přijaté pro rok 2014 obsahovaly příspěvek z přímých plateb přes SAPS a příspěvky z Evropské unie na oblasti přírodně znevýhodněné poskytované v horských oblastech a agroenvironmentální dotace. Bez těchto dotací by bylo hospodaření na tomto pozemku ztrátové. Tato podpora je realizována především k zajištění udržování krajiny.

Na základě zjištěného čistého zisku a úrokové míry, která byla stanovena na 8 %, bude pomocí vzorce pro výpočet výnosové hodnoty odhadnuta hodnota pozemku.

$$VH = \frac{\check{v}}{i} \quad (\text{vzorec 4.5})$$

$$VH = \frac{3\,350}{0,08} = \mathbf{41\,875\,Kč}$$

Výnosovou metodou byl pozemek ohodnocen na **41 875 Kč**.

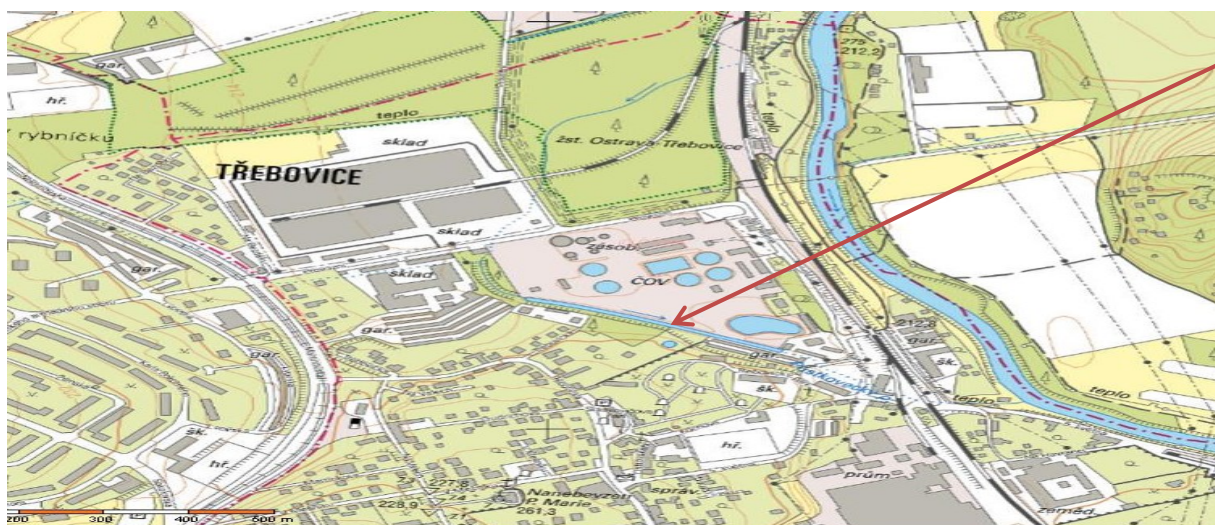
4.2 Pozemek - trvalý travní porost

Trvalý travní porost se nachází ve městě Ostrava. Jedná se o statutární a krajské město na rozhraní Slezska a Moravy o rozloze 214 km², ve kterém žije přes 300 000 obyvatel.

Na úřední desce Statutárního města Ostravy, Úřadu městského obvodu Martinov je od 6. 2. 2012 do 5. 5. 2015 vyvěšen seznam s nabídkou pozemků k pronájmu. Tyto pozemky se nachází ve vlastnictví státu a spadají pod správu Státního pozemkového úřadu.

Obec:	Ostrava
Katastrální území:	Martinov ve Slezsku [715379]
LV:	10002
Typ parcely:	parcely v katastru nemovitostí
Vlastnické právo:	Česká republika
Název:	zemědělský půdní fond
Druh pozemku:	trvalý travní porost
Parcelní číslo:	2429/5
Rozloha:	596 m ²
BPEJ:	66701
Omezení vlastnických práv:	bez omezení

Obrázek č. 4.3 Katastrální mapa



Zdroj: CUZK, www.cuzk.cz

Popis pozemku:

Dle šetření ze dne 20. 2. 2015 se jedná o pozemek s velmi špatnou dostupností. K blízkosti pozemku není možno dojet autem. Pozemek je rovinný, pravidelného tvaru. Jeho umístění je v blízké dostupnosti hromadné dopravy. Ve vzdálenosti 10 metrů od pozemku se nachází potok. Pozemek je bez inženýrských sítí. Na pozemku se nachází 30 ks listnatých stromů, jejichž stáří odhaduji na 3 roky. Přes pozemek vede potrubí.

Obrázek č. 4.4 Travní porost



Zdroj: vlastní foto pořízené dne 20. 2. 2015

4.2.1 Administrativní ocenění dle § 6 vyhlášky 441/2013 Sb.

Výměra pozemku:	596 m²
BPEJ 66701:	1,40 Kč/m²

Dle zařazení kódu BPEJ se jedná o klimatický region mírně teplý, s průměrnými ročními teplotami 7,5-8,5 °C, s úhrnem ročních srážek 700-900 mm. Jedná se o rovinnou expozici, která je bezskeletovitá nebo slabě skeletovitá.

Přirážky:	<u>320 % ze ZC (obec s obyvateli nad 250 tis.)</u>
Celkem:	+ 320 % k ZC

Výpočet administrativní ceny:

$$ZCU = ZC \pm K \quad (\text{vzorec 4.6})$$

$$ZCU = 1,40 + (320 \% \cdot 1,40) = 5,88 \text{ Kč/m}^2$$

$$AC = ZCU \cdot \text{výměra} \quad (\text{vzorec 4.7})$$

$$AC = 5,88 \cdot 596 = 3\,504 \text{ Kč}$$

Dle přílohy k vyhlášce č. 39 se cena pozemku zvyšuje o listnaté stromy zařazené v kategorii LS I stáří do 5 let ve výši 620 Kč/ks.

$$\text{vyhl. 39} = 620 \cdot 30 = 18\,600 \text{ Kč} \quad (\text{vzorec 4.8})$$

$$AC = 3\,504 + 18\,600 = 22\,104 \text{ Kč} \quad (\text{vzorec 4.9})$$

Cenu pomocí administrativního ocenění odhaduji na **22 104 Kč**.

4.2.2 Porovnávací způsob

Nabídka travních porostů ve městě Ostrava je oproti stavebním pozemkům velmi nízká. S ohledem na využití tohoto pozemku, je dle mého názoru jeho prodejnost hůře realizovatelná.

Srovnání bylo provedeno pomocí nabídek nabízených realitních kanceláří v blízkém okolí, za ceny realizované v aktuálním časovém horizontu.

Tabulka 4.3 Srovnání zemědělských pozemků

Údaje	Pozemek I	Pozemek II	Pozemek III	Pozemek IV
Typ pozemku	travní porost	travní porost	travní porost	travní porost
Obec	Dolní Lhota	Výškovice	Výškovice	Poruba
Prodejní cena v Kč	85 100	420 000	56 000	160 000
Rozloha pozemku v m²	2 300	14 000	3 183	3 208
Cena v Kč za m²	37	30	18	50
Datum transakce	2/2015	1/2015	2/2015	2/2015
Druh transakce	nabídka	nabídka	nabídka	nabídka
Vlastnická práva	absolutní	absolutní	absolutní	absolutní
Věcné břemeno	ne	ne	ne	ne
Lokalita	výborná	výborná	výborná	výborná
Tvar pozemku	pravidelný	pravidelný	pravidelný	pravidelný
Dostupnost sítí	na hranici pozemku	na hranici pozemku	ne	na hranici pozemku
Dopravní obslužnost	dobrá	dobrá	dobrá	dobrá
Korelační úprava	0,9	0,9	0,9	0,9
Koeficient lokality – K1	0,9	1	1	1
Koeficient svažitosti – K2	1	1	1	1
Koeficient dostup. vody –K3	1,2	1,2	1	1,2
Cena v Kč po úpravě (PC)	82 717	453 600	504 000	172 800

Zdroj: nabídky pozemků avízo, vlastní zpracování

Nabízené trvalé travní porosty jsou srovnatelné svým umístěním a možným využitím. Cena těchto srovnávaných nemovitostí se pohybuje od 18 – 50 Kč/ m².

Po stanovení průměrné ceny z těchto hodnocených vzorků bylo vyvozeno:

$$PH = \sum_{i=1}^n PC / \Sigma m^2 \quad (\text{vzorec 4.10})$$

$$PH = \frac{1\,213\,117}{22\,691} = \mathbf{53\,Kč/m^2}$$

Na základě tohoto srovnání, odhaduji pro účel této diplomové práce cenu trvalého porostu na **53 Kč/m²**.

$$\text{tržní cena} = ZC \cdot \text{výměra} \quad (\text{vzorec 4.11})$$

$$\text{tržní cena} = 53 \cdot 596 = \mathbf{31\,588\,Kč}$$

Tržní cenu pomocí porovnávacího způsobu na trvalý travní porost o rozloze 596 m² odhaduji na **31 588 Kč**.

4.2.3 Výnosový způsob

V zákoně č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a zemědělskému majetku se u nových smluv pohybuje cena za pronájem pozemku v půdním fondu okolo 2 - 4 % z ceny zjištěné administrativním oceněním.

Dle údajů poskytnutých na Katastrálním úřadu pro Moravskoslezský kraj, je nájemní cena stanovena na 2,2 %, a to pouze z BPEJ. Nájem bude sjednán na dobu neurčitou. Výpovědní doby a podmínky se řídí podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v § 2345 - § 2348.

Výpočet nájemní ceny je určen 2,2 % za m² z BPEJ:

$$1,40 \cdot \frac{2,2}{100} = \mathbf{0,0308\,Kč/ m^2} \quad (\text{vzorec 4.12})$$

Výpočet nájemní ceny za celou plochu:

$$596 \cdot 0,0308 = \mathbf{18\,Kč} \quad (\text{vzorec 4.13})$$

Nájemní cena je stanovena na **18 Kč** za rok.

Výpočet věcné renty z pozemku, který má výnos stanoven na 18 Kč za rok a úroková míra se pohybuje na 8 %, se stanoví podle vzorce:

$$VH = \frac{\check{v}}{i} \quad (\text{vzorec 4.14})$$

$$VH = \frac{18}{0,08} = 225 \text{ Kč}$$

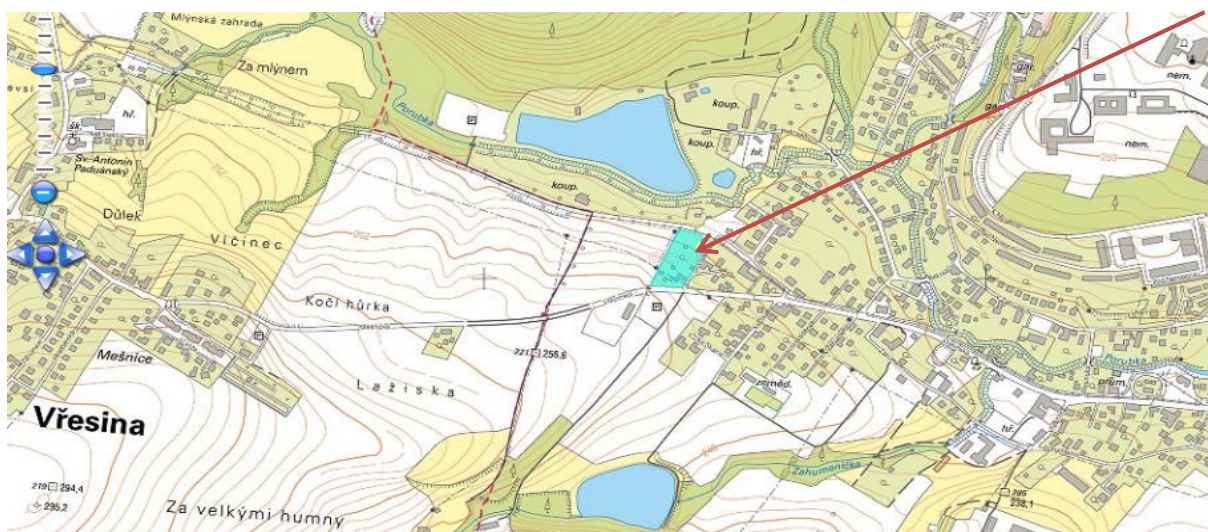
Výnosovou metodu není vhodné v tomto případě použít. Nájemní cena je stanovena pouze na 18 Kč za rok, což neodpovídá nájemním cenám v tržním srovnání, z toho důvodu je i příjem z pozemku pouze 225 Kč za rok.

4.3 Pozemek - zahrada

Oceňovaná zahrada se nachází rovněž ve městě Ostrava.

Obec:	Ostrava
Katastrální území:	Poruba [715174]
LV:	838
Typ parcely:	parcela v katastru nemovitostí
Vlastnické právo:	soukromé vlastnictví
Název:	zemědělský půdní fond
Druh pozemku:	zahrada
Parcelní číslo:	1838
Rozloha:	7 906 m ²
BPEJ:	64310
Omezení vlastnických práv:	bez omezení

Obrázek č. 4.5 Katastrální mapa



Zdroj: CUZK, www.cuzk.cz

Popis pozemku:

Pozemek se nachází v pěkné lokalitě nedaleko koupaliště Ostrava-Poruba. Dojezd je možný před bránu pozemku, parkování před zahradou ani poblíž není možné. Nejbližší parkoviště je 10 minut pěšky. Tramvajová zastávka je v dostupnosti 5 minut, ovšem jedná se o časově omezený spoj. Zahrada se nachází v zahrádkářské osadě, která je spravována sdružením zahrádkářů Na Výsluní. Na pozemku není vedena elektřina ani kanalizace. Na pozemek je svedena pouze pitná voda. Nad částí pozemku vedou dráty vysokého vedení.

Obrázek 4.6 Zahrada



Zdroj: vlastní foto pořízené dne 15. 2. 2015

4.3.1 Administrativní ocenění dle § 6 vyhlášky 441/2013 Sb.

Pronajatá zahrada má rozlohu 279,04 m². Na pozemku jsou vysazeny 2 jabloně staré 20 let, 1 hruška stará 15 let a 10 tují, které byly vysazeny loni na jaře.

Výměra pozemku: 279,04 m²
BPEJ 64310: 8,80 Kč/m²

Dle zařazení kódu BPEJ se jedná o klimatický region mírně teplý, s průměrnými ročními teplotami 7,5-8,5 °C, s úhrnem ročních srážek 700-900 mm. Jedná se o mírný sklon se všesměrnou expozicí, která je bezskeletovitá.

Přirážky: 320 % ze ZC (obec s obyvateli nad 250 tis.)
Srážky: 25 % ze ZC (vysoké napětí)
Celkem: + 295 % k ZC

Výpočet administrativní ceny:

$$ZCU = ZC \pm K \quad (\text{vzorec 4.15})$$

$$ZCU = 8,8 + (295 \% \cdot 8,8) = 34,76 \text{ Kč/m}^2$$

$$AC = ZCU \cdot \text{výměra} \quad (\text{vzorec 4.16})$$

$$AC = 34,76 \cdot 279,04 = 9\,699 \text{ Kč}$$

Dle přílohy k vyhlášce č. 36 se cena pozemku zvyšuje o ovocné stromy zařazené v kategorii 23 – JHKM-NK ve výši 516 Kč/ks a dle přílohy č. 39 o listnaté dřeviny zařazené v kategorii JS I č. 10 ve výši 190 Kč/ks.

$$\text{vyhl. 36 a vyhl. 39} = 516 \cdot 3 + 190 \cdot 10 = 3\,448 \text{ Kč} \quad (\text{vzorec 4.17})$$

$$AC = 9\,699 + 3\,448 = 13\,147 \text{ Kč}$$

Odhadní cena pozemku je **13 147 Kč**.

4.3.2 Porovnávací způsob

Srovnání bude provedeno s nabízenými zahradami, na kterých se nenachází žádné stavení.

Tabulka 4.4 Srovnání - zahrada

Údaje	Pozemek I	Pozemek II	Pozemek III	Pozemek IV
Lokalita	Koblov	Dolní Lhota	Bártovice	Slezská
Obec	Ostrava	Ostrava	Ostrava	Ostrava
Prodejní cena v Kč	300 000	200 000	255 000	116 500
Rozloha pozemku v m²	3 100	1 315	1 499	255
Cena v Kč za m²	97	152	170	457
Datum transakce	2/2015	2/2015	2/2015	2/2015
Druh transakce	nabídka	nabídka	nabídka	nabídka
Vlastnická práva	absolutní	absolutní	absolutní	absolutní
Věcné břemeno	ne	ne	ne	ne
Lokalita	výborná	dobrá	dobrá	výborná
Tvar pozemku	svažitý	svažitý	svažitý	rovinný
Dostupnost vody	100 m od pozemku	na pozemku	na hranici pozemku	na pozemku
Dopravní obslužnost	dobrá	dobrá	dobrá	výborná
Korelační úprava	0,9	0,9	0,9	0,9
Koeficient lokality – K1	1	0,9	0,9	1
Koeficient svažitosti – K2	0,9	0,9	0,9	1
Koeficient dost. vody–K3	1	1,2	1,1	1,2
Cena v Kč po úpravě (PC)	243 000	174 960	204 485	125 820

Zdroj: nabídky pozemků avízo, vlastní zpracování

Nabízené trvalé travní porosty jsou srovnatelné svým umístěním a možným využitím. Cena těchto srovnávaných nemovitostí se pohybuje od 97 – 457 Kč/ m². Po stanovení průměrné ceny z těchto hodnocených vzorků bylo vyvozeno:

$$PH = \sum_{i=1}^n PC / \Sigma m^2 \quad (\text{vzorec 4.18})$$

$$PH = \frac{748\,265}{6\,169} = \mathbf{121}$$

Na základě tohoto srovnání, odhaduji cenu pozemku na **121 Kč/ m²**.

$$\text{tržní cena} = ZC \cdot \text{výměra} \quad (\text{vzorec 4.19})$$

$$\text{tržní cena} = 121 \cdot 279,04 = \mathbf{33\,764\,Kč}$$

Cenu pozemku na základě tržního srovnání odhaduji na **33 764 Kč**.

4.3.3 Výnosový způsob

Roční nájem za pozemek bez vody o rozloze 279,04 m² je stanoven na 3 500 Kč.

$$\text{Roční nájem za celkovou plochu: } \frac{3\,500}{279,04} \cdot 7\,906 = \mathbf{99\,165\,Kč} \quad (\text{vzorec 4.20})$$

Majitel má tedy roční výnos z pozemku **99 165 Kč**. Jelikož se mu o pozemek starají nájemníci, odhaduji jeho náklady pouze na daň z nemovitosti. Daň z nemovitosti je stanovena jako součin výměry pozemku v m² s průměrnou cenou půdy stanovenou na 1 m² dle vyhlášky č. č. 298/2014 Sb., o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků. Sazba daně je u zahrady stanovena na 0,75 %.

Daň z tohoto pozemku je:

$$7\,906 \cdot 8,35 \cdot \frac{0,75}{100} = \mathbf{496Kč} \quad (\text{vzorec 4.21})$$

$$\text{čistý výnos} = \text{výnosy} - \text{náklady} \quad (\text{vzorec 4.22})$$

$$\text{čistý výnos} = 99\,165 - 496 = \mathbf{98\,669\,Kč}$$

Čistý výnos z pozemku je **98 669 Kč** ročně.

Výpočet věčné renty z čistého výnosu a úrokové míry 8 %:

$$VH = \frac{\check{V}}{i} \quad (\text{vzorec 4.23})$$

$$VH = \frac{98\,669}{0,08} = \mathbf{1\,233\,363\,K\check{c}}$$

$$VH \text{ na pozemek} = \frac{1\,233\,363}{7\,906} \cdot 279,04 = \mathbf{43\,531\,K\check{c}}$$

Výnosovou metodou byl pozemek ohodnocen na 43 531 Kč.

4.3.4 Nabídka odkupu

Majitel dal zahrádkářům nabídku na odkup celé plochy pozemku, tedy 7 906 m² za 4 mil. Kč.

$$\text{cena za m}^2 = \frac{4\,000\,000}{7\,906} = \mathbf{506\,K\check{c}/m^2} \quad (\text{vzorec 4.24})$$

$$\text{cena za hodnocený pozemek} = 506 \cdot 279,04 = \mathbf{141\,194\,K\check{c}} \quad (\text{vzorec 4.25})$$

Dle nabízené ceny by majitel požadoval 506 Kč/ m², což by odpovídalo ceně **141 194 Kč**.

5 Interpretace výsledků a doporučení

Zemědělské pozemky typu orná půda, trvale travní porost a zahrada byly oceněny v předchozí kapitole administrativně a na základě tržního ocenění přístupem porovnávacím a výnosovým. Získané výsledky jsou uspořádány do jednotlivých tabulek pro jejich lepší srovnání.

5.1 Orná půda

Oceňovaný zemědělský pozemek vedený v katastru nemovitostí jako orná půda se nachází v katastrálním území Odry v obci Klokočůvek. Pozemek se nachází v chráněné krajinné oblasti se zhoršenými podmínkami pro pěstitelskou činnost. Jeho výměra je **4 809 m²**.

Tabulka č. 5.1 Ocenění orné půdy

Ocenění		Výsledná cena v Kč	Cena za m ²
Administrativní ocenění		9 661	2,009
Tržní ocenění	porovnávací přístup	91 371	19
	výnosový přístup	41 875	9

Zdroj: vlastní zpracování

Jak uvádí tabulka č. 5.1, byla orná půda nejprve oceněna dle oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb., kde byla základní cena dle BPEJ za m² ve výši 2,87 Kč snížena o 30 % v důsledku srážek za vzdálenost od zastavěné obce větší než 5 km a za balvanitost půdy na 2,009 Kč/m². Administrativním oceněním byl zemědělský pozemek ohodnocen na **9 661 Kč**. Výhoda tohoto ocenění je v přesně daném postupu určeném v oceňovací vyhlášce.

Pro získání odhadní ceny pomocí tržního ocenění byl pozemek oceněn porovnávacím a výnosovým přístupem. Pomocí porovnávacího přístupu byla výsledná cena určena ve výši **91 371 Kč**, pomocí výnosového přístupu pak ve výši **41 875 Kč**.

Výhoda porovnávacího přístupu je ve stanovení ceny podle srovnání obdobných nemovitých věcí v aktuálních prodejních cenách, tedy výsledná cena by se měla rovnat ceně, za kterou je možné nemovitou věc v daném čase a lokalitě zpeněžit. Důležité pro tento přístup je pracovat s aktuální databází ne starší než 1 rok, aby srovnávané ceny byly reálné v daném čase

a upravovat srovnávané nemovité věci o koeficienty rozlišností, aby tento přístup zhodnotil současný stav nemovitých věcí. Pro provedené srovnání byly použity čtyři zemědělské pozemky evidované v katastru nemovitostí jako orná půda. Uváděné ceny srovnávaných nemovitostí odpovídaly cenám, za které byly pozemky prodány. Jelikož se jednalo o pozemky velmi shodné, nebyla provedena úprava koeficientů rozlišností.

Pro možné ocenění pozemku výnosovým přístupem bylo nutné zjistit náklady na obhospodařování tohoto pozemku a výnosy, které z tohoto pozemku plynou. Výnosový přístup je ovlivněn čerpáním dotací, které se pro rok 2014 pohybovaly ve výši 5 770 Kč a částečně pokryly při výnosech 12 480 Kč náklady 14 900 Kč. Bez těchto dotací by bylo hospodaření na této orné půdě ztrátové.

Aby tržní ocenění co nejvíce odpovídalo reálným cenám na trhu s nemovitými věcmi, byla cena získána pomocí porovnávacího přístupu a výnosového přístupu zprůměrována. Odhadní cena zemědělského pozemku odpovídá ceně **66 623 Kč**.

Cena vypočtena pomocí tržního ocenění je téměř **sedminásobně vyšší** než cena získána administrativním oceněním. Je to způsobeno tím, že tržní cena lépe odráží cenu, za kterou jsou kupující ochotni pozemek koupit.

5.2 Trvale travní porost

Oceňovaný zemědělský pozemek vedený v katastru nemovitostí jako trvale travní porost se nachází v katastrálním území Ostrava v městském obvodu Statutárního města Ostravy v Martinově. Jeho výměra je **596 m²**. Pozemek je ve správě Státního pozemkového úřadu a je nabízen k dlouhodobému pronájmu.

Tabulka č. 5.2 Ocenění trvale travního porostu

Ocenění		Výsledná cena v Kč	Cena za m ²
Administrativní ocenění		22 104	37
Tržní ocenění	porovnávací přístup	31 588	53
	výnosový přístup	225	0,4

Zdroj: vlastní zpracování

Jak uvádí tabulka č. 5.2, byl trvale travní porost oceněn administrativním oceněním, dle oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb., kdy byla základní cena dle BPEJ za m² ve výši 1,40 Kč navýšena o 320 % z důvodu rozlohy obce nad 250 tis. obyvatel. Dále byla jeho cena navýšena o 30 ks stromů oceněných dle § 39 stejné vyhlášky, což činilo navýšení o 18 600 Kč k vypočtené základní ceně. Cena trvale travního porostu tak byla oceněna na **22 104 Kč**.

Pro tržní ocenění pomocí porovnávacího přístupu byl oceňovaný pozemek srovnán se čtyřmi zemědělskými pozemky vedenými v katastru nemovitostí jako trvale travní porost. Ceny těchto pozemků byly nabízeny realitními kancelářemi, proto bylo nutné je upravit o korelační koeficient 0,9. Srovnávané pozemky se rovněž lišily svým umístěním, svažitostí a dostupností vody. Tyto rozdíly mají vliv na prodejní cenu, proto byla provedena úprava o koeficienty rozlišnosti. Výsledná cena získána tímto přístupem je ve výši **31 588 Kč**.

Nájem za zemědělské pozemky je upraven v zákoně č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě. Roční nájem za pozemky spadající do půdního fondu činí zpravidla 1 % z ceny pozemků zjištěného dle administrativního ocenění. U nových smluv se roční nájem pohybuje okolo 2-4 %, v závislosti na oblasti. Nájem za trvale travní porost o rozloze 596 m² byl stanoven na 18 Kč za rok. Cena za m² tak vychází na 0,03 Kč/m².

Oproti tomu výše nájmu odvíjející se od nabídky a poptávky na trhu se v roce 2014 pohybovala za produkční pozemky ve výši 2 101 Kč/ha a za znevýhodněné pozemky ve výši 1 216 Kč/ha.²³ Cena za m² u trvale travního porostu se tak pohybuje kolem 0,21 Kč/m². Sjednaná cena za nájem, tak neodpovídá ceně běžně realizované na trhu s pozemky. Z toho důvodu se ocenění tohoto pozemku pomocí výnosového přístupu, které zhodnotilo jeho cenu na **225 Kč**, jeví jako nevhodné.

Odhadní cena zjištěná pomocí porovnávacího přístupu je ve výši 31 588 Kč. Oproti ceně stanovené pomocí vyhlášky je rozdíl téměř **1,5 krát vyšší**. Opět se prokázalo, že administrativní cena je nižší.

²³ HOSPODÁŘSKÉ NOVINY: *cena půdy* [online]. Hospodářské noviny [1. 2. 2015]. Dostupné z: <http://www.ihned.cz/>

Cenu za pronájem této plochy stanovil Státní pozemkový úřad na 18 Kč ročně. V horizontu 60 let je levnější si tento pozemek pronajmout na dobu neurčitou, než si ho kupovat. Ovšem pokud se jedná o posouzení ceny pozemku v budoucnu, kdy se předpokládá zvyšování cen půdy zhruba o 10-15 % ročně, je vhodnější si pozemek zakoupit pro možné budoucí zhodnocení investice.

5.3 Zahrada

Oceňovaná zahrada se nachází v katastrálním území Ostrava v městském obvodu Statutárního města Ostravy. Jeho výměra je **279,04 m²**.

Tabulka č. 5.3 Ocenění zahrady

Ocenění		Výsledná cena v Kč	Cena za m ²
Administrativní ocenění		13 147	47
Tržní ocenění	porovnávací přístup	33 764	121
	výnosový přístup	43 531	156

Zdroj: vlastní zpracování

Zahrada byla oceněna pomocí administrativního ocenění, kdy byla základní cena dle BPEJ za m² ve výši 8,80 Kč navýšena o 320 % z důvodu rozlohy obce nad 250 tis. obyvatel a následně snížena o 25 % z důvodu vedení drátů vysokého napětí přes pozemek. Základní cena byla stanovena na 34,76 Kč za m². Cena byla dále navýšena o ovocné a jehličnaté stromy dle § 36 a 39 vyhlášky č. 441/2013 Sb., což činilo navýšení o 3 448 Kč. Administrativní cena zahrady byla určena na **13 147 Kč**.

Pro tržní ocenění pomocí porovnávacího přístupu bylo použito srovnání se čtyřmi pozemky vedenými v katastru nemovitostí jako zahrada. Cena byla stanovena realitní kanceláří, a tudíž musela být upravena o korelační koeficient 0,9 a také o koeficienty rozlišnosti, jelikož se pozemky lišily svoji polohou, svažitostí a dostupností vody. Cena zahrady byla vypočtena ve výši **33 764 Kč**.

Cena získaná výnosovým přístupem byla určena pomocí výnosů z nájmu, který je za celý pozemek o rozloze 7 906 m² stanoven na 99 165 Kč ročně. Náklady na pozemek jsou ze strany vlastníka vynakládány pouze na odvod daně z nemovitých věcí ve výši 496 Kč ročně.

Čistý výnos z pozemku je tak realizován ve výši 98 669 Kč ročně. Výnosovým přístupem byl pozemek o rozloze 279,04 m² ohodnocen na **43 531 Kč**.

Pro ještě reálnější odhad tržní ceny, byla cena vypočtena pomocí porovnávacího a výnosového přístupu zprůměrována. Výsledná cena pak odpovídá výši **38 648 Kč**.

Při srovnání administrativní ceny, která je ve výši 13 147 Kč a ceny tržní, která je odhadnuta na 38 648 Kč je možné konstatovat, že administrativní cena je téměř **tříkrát nižší** než cena tržní. Rozdíl tak tedy opět ukazuje na strnulost cen při výpočtu u administrativního ocenění.

Pozemek o rozloze 279,04 m² byl vlastníkem nabídnut k prodeji za cenu **141 194 Kč**. Cena je více jak trojnásobně vyšší než je cena obvyklá na trhu s nemovitými věcmi. Po provedeném šetření tak lze konstatovat, že by nebylo finančně výhodné, tento pozemek za nabídnutou cenu kupovat.

5.4 Srovnání administrativního a tržního ocenění

K 1. 1. 2015 došlo na základě vyhlášky č. 298/2014 Sb., o stanovení katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků, ke zvýšení průměrných základních cen zemědělských pozemků. Průměrná základní cena zemědělských pozemků je v těchto katastrálních územích stanovena individuálně podle přílohy č. 4 oceňovací vyhlášky.

Zvýšení úřední ceny má za úkol informovat vlastníka o tom, že cena za zemědělské pozemky není tak nízká, jaké může být v jeho povědomí. V současné chvíli je průměrná administrativní cena za zemědělské pozemky **7,14 Kč/m²** na celém území. V roce 2014 byla průměrná administrativní cena 6,22 Kč/m². Došlo tak k navýšení ceny zhruba o 15 %.

Oproti tomu se tržní cena zemědělské půdy pohybuje v roce 2015 v průměru okolo **15 Kč/m²**. Tržní cena je **dvojnásobně vyšší** než cena administrativní, a to i po zvýšení cen v jednotlivých katastrálních územích. Dochází tak stále k tomu, že administrativní cena nereaguje pružně na změny cen způsobené tržními vlivy a nereflektuje aktuální cenový stav

u zemědělských pozemků. Navýšení základní ceny, které činilo v průměru 15 %, místy až 20 %, tak stále nedokázalo přiblížit administrativní cenu ceně tržní.²⁴

Tyto rozdíly mezi administrativní a tržní cenou jsou způsobeny postupem při administrativním ocenění, kdy je základní cena za m² pevně dána vyhláškou. Ovšem rigidita těchto cen ve vyhlášce způsobuje rozdíl mezi administrativní cenou a cenou, za kterou je možné pozemek zpeněžit.

Rozdíly, které plynou z cen získaných administrativním a tržním oceněním se odrážejí i ve výši odvodů daně z nemovitých věcí. Základem daně z nemovitých věcí u orné půdy, chmelnice, vinice, zahrady, ovocných sadů a trvalých travních porostů je cena zjištěná vynásobením výměry pozemku a průměrnou cenou za 1 m², která je stanovena v příslušné vyhlášce. Základ daně se vynásobí sazbou daně. Sazba daně je u orné půdy, chmelnice, vinice, zahrady a ovocných sadů – 0,75 %. U trvalých porostů, hospodářských lesů a rybníků s intenzivním chovem – 0,25 %.²⁵

Vzhledem k značnému rozdílu mezi administrativní a tržní cenou docházelo k tomu, že daň z nemovitých věcí byla odváděna z administrativní ceny, která zcela neodpovídala cenám, které utvářel trh. Docházelo tak k nižšímu odvodu daně z nemovitých věcí. Po novele vyhlášky č. 298/2014 Sb., o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků se průměrná základní cena zvýšila a zvýší se tak i odvody z této daně.

V důsledku zvýšení průměrné základní ceny v jednotlivých katastrálních územích dojde ke zvýšení odvodu daně z nemovitých věcí u zemědělských pozemků zhruba o 15 %. Obce mohou díky tomuto zvýšení počítat s nárůstem příjmů do rozpočtu zhruba o 263 mil. Kč.²⁶

²⁴ HOSPODÁŘSKÉ NOVINY: *cena půdy* [online]. Hospodářské noviny [1. 2. 2015]. Dostupné z: <http://www.ihned.cz/>

²⁵ Zákon č. 338/1992 Sb. ze dne 4.5.1992 o dani z nemovitých věcí. In: *Sbírka zákonů České republiky*. 1992. částka 71. Dostupné také z: http://business.center.cz/business/pravo/zakony/dan_z_nemovitosti/cast1.aspx

²⁶ HOSPODÁŘSKÉ NOVINY: *cena půdy* [online]. Hospodářské noviny [1. 2. 2015]. Dostupné z: <http://www.ihned.cz/>

5.5 Srovnání cen

V kapitole č. 4 byla mimo jiné, stanovena cena pozemků pomocí porovnávacího přístupu. Každý z oceňovaných zemědělských pozemků byl srovnán se čtyřmi obdobnými pozemky k možnému odhadnutí jejích tržních cen. Ceny v Kč/m² u jednotlivých srovnávaných pozemků jsou shrnuty v následujících tabulkách.

Tabulka č. 5.4 Orná půda – srovnání cen v Kč/m²

Pozemek I	Pozemek II	Pozemek III	Pozemek IV
19	11	12	45

Zdroj: vlastní zpracování

Jak uvádí tabulka č. 5.4, pohybuje se cena orné půdy u řešených pozemků v rozmezí od 11 Kč/m² do 45 Kč/m².

Tabulka č. 5.5 Trvale travní porost - srovnání cen v Kč/m²

Pozemek I	Pozemek II	Pozemek III	Pozemek IV
37	30	18	50

Zdroj: vlastní zpracování

V tabulce č. 5.5 je patrné, že se cena za trvale travní porosty u sledovaných pozemků pohybuje v rozmezí od 18 Kč/m² do 50 Kč/m². Rozmezí cen je podobné jako u orné půdy.

Tabulka č. 5.6 Zahrada - srovnání cen v Kč/m²

Pozemek I	Pozemek II	Pozemek III	Pozemek IV
97	152	170	457

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka č. 5.6 uvádí rozmezí cen u hodnocených pozemků od 97 Kč/m² do 457 Kč/m². Rozmezí cen zahrady je vyšší, než bylo rozmezí u orné půdy nebo travního porostu.

Na základě srovnání cen v těchto tabulkách vyplývá, že nejvyšší cenu za m² má u všech srovnávaných pozemků vždy zahrada. Jedná se o cenu i několikanásobně vyšší než je u orné půdy nebo trvalého travního porostu. Cena je určena z nabídek realitních kanceláří, kde je patrné, že se v ceně odráží preference kupujících, kteří jsou ochotni akceptovat vyšší cenu za koupi zahrady.

V tabulce č. 5.7 jsou zobrazeny ceny vypočtené v rámci diplomové práce pomocí administrativního a tržního ocenění, za všechny tři typy oceňovaných pozemků. Tyto ceny jsou přepočteny na m² pro možné srovnání.

Tabulka č. 5.7 Srovnání cen oceňovaných zemědělských pozemků v Kč/m²

Ocenění	Orná půda	Trvalý porost	Zahrada
Administrativní	2,009	37	47
Tržní – porovnávací	19	53	121
Tržní - výnosový	9	0,4	156

Zdroj: vlastní zpracování

Opět je zde patrné, že cena zahrady se pohybuje význačně výše než cena orné půdy nebo trvale travního porostu. U administrativního ocenění se ve vyšší ceně odráží cena stromů dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. v § 36 a §39. Tržní ocenění je ovlivněno preferencemi kupujících, kteří jsou ochotni kupovat zahradu za vyšší cenu ve srovnání s ornou půdou nebo trvale travním porostem.

6 Závěr

Stanovení ceny půdy není jednoduchá záležitost. Cena půdy je ovlivněna různými faktory a právními úpravami. **Cílem** diplomové práce bylo srovnat jednotlivé přístupy k oceňování nemovitých věcí, a to při ocenění administrativním a při ocenění tržním, při použití porovnávacího a výnosového přístupu. V druhé části diplomové práce byly tyto metody teoreticky popsány. Třetí kapitola se zabývala dotacemi. V praktické části diplomové práce bylo provedeno toto ocenění na souboru vybraných zemědělských pozemků, a to na orné půdě, trvale travním porostu a zahradě. V poslední části byly tyto výsledky zhodnoceny. **Cíl** diplomové práce byl splněn.

Na základě zjištění, lze konstatovat, že rozdíl mezi administrativní a tržní cenou byl patrný ve všech třech případech, kdy administrativní cena byla vždy nejnižší, kromě výnosové metody u trvale travního porostu, kde nájemní cena 18 Kč za rok není stanovena dle tržních principů a ocenění pomocí výnosové metody se u tohoto typu prokázalo jako nevhodné.

Tímto zjištěním byla **hypotéza** diplomové práce, která se zakládala na teorii, že se administrativní cena liší oproti ceně obvyklé o více jak 20 % potvrzena. I když v roce 2014 došlo ke zvýšení cen stanovených podle bonitovaně půdních ekologických jednotek, je cena získaná administrativním oceněním stále nižší než cena tržní. Je to způsobeno tím, že administrativní cena promptně nereaguje na změny nabídky a poptávky na trhu. Tržní ocenění tak bylo téměř vždy vyšší, protože získaná cena lépe reflektuje tyto změny. Hypotéza tak byla ověřena.

Shrnutím poznatků z této diplomové práce tak lze konstatovat, že i po změnách provedených ve vyhlášce č. 441/2013 Sb., kde došlo ke zvýšení cen bonitovaně půdních ekologických jednotek, stále existuje značný rozdíl mezi administrativní cenou a cenou tržní, kdy je administrativní cena ovlivňována strnulostí cen určených v oceňovací vyhlášce.

Seznam použité literatury

Knižní zdroje:

BRADÁČ A., J. FIALA a V. HLAVINKOVÁ. *Nemovitosti – oceňování a právní vztahy*. 4. přeprac. a dop. vyd. Praha: Linde, 2007, 740 s. ISBN 978-80-7201-679-2.

BRADÁČ A., SCHOLZOVÁ V. a P. KREJČÍŘ. *Úřední oceňování majetku 2014*. 1. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2013, 314 s. ISBN 978-80-7204-867-0.

DÖRFL, L., KRATĚNA J., ORT P. a V. VÁCHA. *Soudní znalectví aneb minimu znalostí znalce nejen v oboru ekonomika – ceny a odhady nemovitostí*. 1. vyd. Praha: České vysoké učení technické v Praze, 2009, 148 s. ISBN 978-80-01-04307-3.

KOUŘILOVÁ J., PŠENČÍK J. a D. KOPTA. *Dotace v zemědělství*. 1. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2009, 106 s. ISBN 978-80-7204-637-9.

ORT P., *Moderní metody oceňování nemovitostí na tržních principech*. 1. vyd. Praha: Aktris spol. s.r.o., 2007. 73 s. ISBN 978-80-7265-113-9.

ORT P., *Oceňování nemovitostí – moderní přístupy a metody*. 1. vyd. Praha: Leges,s.r.o., 2013. 176 s. ISBN 978-80-87212-77-9.

SHAPIRO, E., D.MACMIN and G. SAMS. *Modern Methods od Valutation*. New York. Routledge.2013, 516 p. ISBN: 978-0-08-097116-2.

ZAZVONIL, Z., *Odhad hodnoty pozemku*. 2. vyd. Praha: Vysoká škola ekonomická v Praze., 2009. 201 s. ISBN 978-80-245-1211-2.

Internetové zdroje:

AVÍZO: *nabídka nemovitostí* [online]. Avizo [1. 2. 2015]. Dostupné z: <http://reality.avizo.cz/>

ČESKÝ ÚŘAD ZEMĚMĚŘIČSKÝ A KATASTRÁLNÍ. CUZK. [online]. CUZK [1. 2. 2015]. Dostupné z: www.cuzk.cz

HOSPODÁŘSKÉ NOVINY: *cena půdy* [online]. Hospodářské noviny [1. 2. 2015]. Dostupné z: <http://www.ihned.cz/>

MINISTERSTVO ZEMĚDĚLSTVÍ. MZ: *Agro* [online]. MZ [1. 2. 2015]. Dostupné z: <http://eagri.cz/public/web/mze/>

STÁTNÍ ZEMĚDĚLSKÝ INTERVENČNÍ FOND. SZIF: *Dotace* [online]. SZIF [1. 2. 2015]. Dostupné z: <https://www.szif.cz/irj/portal/szif/szif-poskytuje?podobl=pozemek>

Zákon č. 338/1992 Sb. ze dne 4.5.1992 o dani z nemovitých věcí. In: *Sbírka zákonů České republiky*. 1992. částka 71. Dostupné také z: http://business.center.cz/business/pravo/zakony/dan_z_nemovitosti/cast1.aspx

Zákon č. 151/1997 Sb. ze dne 17.6.1997 o oceňování majetku a změně některých zákonů (zákon o oceňování). In: *Sbírka zákonů České republiky*. 1997. částka 96. Dostupné také z: <http://www.podnikatel.cz/zakony/zakon-c-151-1997-sb-o-ocenovani-majetku-a-o-zmene-nekterych-zakonu-zakon-o-ocenovani-majetku/uplne/>

Zákon č. 89/2012 Sb. ze dne 3.2.2012 občanský zákoník. In: *Sbírka zákonů České republiky*. 2012. částka 33. Dostupné také z: <http://business.center.cz/business/pravo/zakony/obcansky-zakonik/cast1h4d2.aspx>

Seznam zkratek

BPEJ	bonitovaně půdní ekologická jednotka
ČV	čistý výnos
ha	hektar
i	úroková míra
$\pm K$	přirážky a srážky
K1	koeficient lokality
K2	koeficient svažitosti
K3	koeficient dostupnosti sítí
Kč	koruna česká
kg	kilo
LS	listnaté stromy
MS	ministerstvo spravedlnosti
m ²	metr čtvereční
n	počet srovnávaných pozemků
NUTS	nomenklatura územních statistických jednotek
PC	cena prodejních vzorků
PH	porovnávací hodnota
p	míra kapitalizace
SAPS	jednotná platba na plochu
Sb.	sbírky
SZIF	Státní zemědělský intervenční fond
t	tuna
VH	výnosová hodnota
vyhl.	vyhláška
ZC	základní cena
ZCU	základní cena upravená

Prohlášení o využití výsledků diplomové práce

Prohlašuji, že

- jsem byla seznámena s tím, že na mou diplomovou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. – autorský zákon, zejména § 35 – užití díla v rámci občanských a náboženských obřadů, v rámci školních představení a užití díla školního a § 60 – školní dílo,
- beru na vědomí, že Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava (dále jen VŠB - TUO) má právo nevýdělečně, ke své vnitřní potřebě, diplomovou práci užít (§ 35 odst. 3),
- souhlasím s tím, že diplomová práce bude v elektronické podobě archivována v Ústřední knihovně VŠB-TUO a jeden výtisk bude uložen u vedoucího diplomové práce. Souhlasím s tím, že bibliografické údaje o diplomové práci budou zveřejněny v informačním systému VŠB-TUO,
- bylo sjednáno, že s VŠB-TUO, v případě zájmu z její strany, uzavřu licenční smlouvu s oprávněním užít dílo v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona,
- bylo sjednáno, že užít své dílo, diplomovou práci, nebo poskytnout licenci k jejímu využití mohu jen se souhlasem VŠB-TUO, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly VŠB-TUO na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše).

V Ostravě dne 15.4.2015

.....
Monika Bolcková

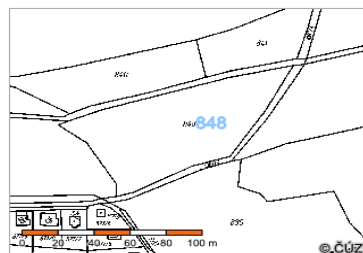
Seznam příloh

- 1. Náhled z katastru nemovitostí orná půda**
- 2. Náhled z katastru nemovitostí trvalý travní porost**
- 3. Náhled z katastru nemovitostí zahrada**

Příloha č. 1 Náhled z katastru nemovitostí - orná půda

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	848
Obec:	Odry [599701]
Katastrální území:	Klokočůvek [656526]
Číslo LV:	110
Výměra [m ²]:	4809
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	STEP2880,V.S.XIV-11-13
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Král Miloš, Klokočůvek 323, 74235 Odry	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
74713	4809

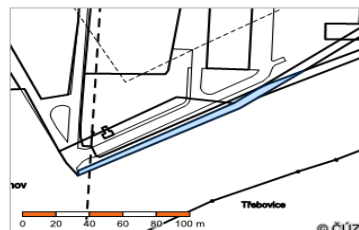
Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Příloha č. 2 Náhled z katastru nemovitostí – trvalý travní porost

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	2429/5
Obec:	Ostrava [554821]
Katastrální území:	Martinov ve Slezsku [715379]
Číslo LV:	10002
Výměra [m ²]:	596
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	trvalý travní porost



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Česká republika,	
Příslušnost hospodařit s majetkem státu	Podíl
Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
menší chráněné území
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
66701	596

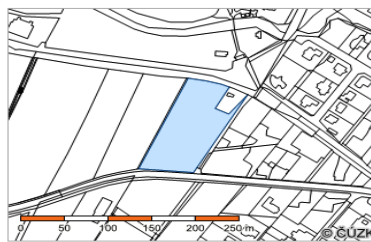
Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Příloha č. 3 Náhled z katastru nemovitostí - zahrada

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1838
Obec:	Ostrava [554821]
Katastrální území:	Poruba [715174]
Číslo LV:	838
Výměra [m ²]:	7906
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



Sousední parcely

Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Karčmář David, Bolatická 297, 74722 Dolní Benešov	1/2
Karčmář Ivo, Alžírská 1502/24, Poruba, 70800 Ostrava	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
64310	7906

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.
